

**PEMBATALAN AKTA NOTARIIL DALAM SENGKETA
PERDATA DI PENGADILAN NEGERI SEMARANG (STUDI
KASUS PUTUSAN PERKARA NOMOR 14/Pdt.G/2005/PN Smg)**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Guna Menyelesaikan Strata II
Program Study Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro**



Oleh:

Pieter Tamba Simbolon, SH

B4B 006 194

**PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

TESIS

PEMBATALAN AKTA NOTARIIL DALAM SENGKETA PERDATA DI PENGADILAN NEGERI SEMARANG (STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA NOMOR 14/Pdt.G/2005/PN Smg)

Oleh:

PIETER TAMBA SIMBOLON, S.H.

B4B 006 194

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal : 25 Juni 2008

Telah Disetujui,

Pembimbing

Ketua Program
Magister Kenotariatan

YUNANTO, S.H., MHum.

NIP. 131 689 627

MULYADI, S.H., M.S.

NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan penulis sendiri, dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya telah dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka dari tulisan ini.

Semarang , Juni 2008

PIETER TAMBA SIMBOLON, SH

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*Percayalah kepada Tuhan dengan segenap hatimu,
Dan janganlah bersandar kepada pengertianmu sendiri.*

*Akuilah Dia dalam segenap lakumu,
Maka Ia akan meluruskan jalanmu.*

*Janganlah engkau menganggap dirimu sendiri bijak,
Takutlah akan Tuhan dan jauhilah kejahatan;*

Amsal 3 : 5-7

Tesis ini kupersembahkan Untuk:

Kedua Orang Tuaku

ABSTRACT

CANCELLATION OF NOTARIIL CERTIFICATE WITHIN CIVIL SUIT AT SEMARANG DISTRICT COURT (STUDI CASE OF DECISION NUMBER 14/Pdt.G/2005/PN Smg), *Pieter Tamba Simbolon*, Thesis.

In article 1 verse (1) Acts number 30, 2004 about notary position, mentioned that Notary was the competent authority to made authentic certificate and other authorities, as mentioned in this law. Certificate will have a power as authentic certificate if meet 3 requirements mentioned in Article 1868 KUHPdata. If Article 1868 KUHPdata was unfulfilled, therefore that certificate place as under hand certificate only, as long as that certificate signed among the party.

Aim of this research was to found the factors that caused notariil certificate can be cancelled by the Court Notary guaranteed concerning cancelled certificate. This research have the analytic character by using juridical normative approach that majored literature study by learning the decision Number. 14/Pdt.G/2005/PN Smg and literature material as secondary data supported by field research by interviewing with participant, that is the Judge who handle the case, to the Notary and Lawyer. Research data then analyzed by qualitative method.

Law effect of notariil certificate cancellation wich already had Court decision with permanent force of law, concerning that matters, therefore the party of lawsuit must bow the neck to that decision, in the realization of authentic certificate made by Notary being authentic as long as no contrary verification that debilitate the authentic of that certificate.

This research result show that cancellation factors of that notariil certificate at the Court was cancellation asked by either party caused of either party carry out wanprestasi according to Article 1266 KUHPdata, and cause of either party already wanprestasi, Notary was meet formal requirement in making the certificate, therefore Notary uncharged concerning that certificate cancellation.

Keyword : Cancellation, Notariil Certificate.

ABSTRAKSI

PEMBATALAN AKTA NOTARIIL DALAM SENGKETA PERDATA DI PENGADILAN NEGERI SEMARANG (STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA NOMOR 14/Pdt.G/2005/PN Smg), *Pieter Tamba Simbolon*, Tesis.

Di dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa Notaris, adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Akta akan mempunyai kekuatan sebagai akta otentik, apabila telah dipenuhinya 3 syarat sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Apabila ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara tidak dipenuhi, maka akta tersebut hanya berkedudukan sebagai akta di bawah tangan, sepanjang akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan akta notariil dapat dibatalkan oleh Pengadilan dan tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibatalkan. Penelitian ini bersifat analitis dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu mengutamakan penelitian kepustakaan yang dilakukan dengan mempelajari putusan No. 14/Pdt.G/2005/PN Smg dan bahan kepustakaan sebagai data sekunder didukung penelitian lapangan yang dilakukan dengan wawancara dengan kepada narasumber yaitu Hakim yang menangani perkara, kepada Notaris dan Pengacara. Data penelitian selanjutnya dianalisis dengan metode kualitatif.

Akibat hukum dari pembatalan akta notariil yang telah ada suatu putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, terhadap hal-hal demikian, maka para pihak yang bersengketa harus tunduk terhadap putusan tersebut, pada kenyataan suatu akta otentik yang dibuat oleh Notaris tetap dianggap otentik selama belum ada pembuktian sebaliknya yang melemahkan otentitas akta tersebut.

Hasil penelitian ini menunjukan faktor-faktor pembatalan akta notariil di Pengadilan yaitu pembatalan diminta oleh salah satu pihak yang disebabkan oleh salah satu pihak telah melakukan wanprestasi berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara, dan karena salah pihak telah wanprestasi, Notaris telah memenuhi ketentuan syarat formil pembuatan akta, maka Notaris tidak bertanggung jawab terhadap pembatalan akta tersebut.

Kata Kunci : Pembatalan, Akta notariil

KATA PENGANTAR

Shalom Aleikhem

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yesus Kristus oleh kasih, pimpinan, anugerah, berkat dan rahmat yang Engkau berikan tanpa berkesudahan, penulis berhasil menyelesaikan penyusunan Tesis ini dalam rangka memenuhi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Tesis dengan judul **"PEMBATALAN AKTA NOTARIL DALAM SENGKETA PERDATA DI PENGADILAN NEGERI SEMARANG (STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA No. 14/Pdt.G/2005/PN Smg)"**. Tesis ini berhasil disusun tidak terlepas dari adanya bantuan, dukungan dan doa dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini perkenankan penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnyaa kepada:

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, M.S., Med., Sp., And., selaku Rektor Universitas Diponegoro, Semarang.
2. Bapak Mulyadi, S.H.,M.S., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
3. Bapak Yunanto, S.H.,M.Hum, selaku Sekretaris Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang dan selaku dosen pembimbing yang banyak meluangkan waktu untuk memberikan dorongan, petunjuk dan bimbingan sehingga tesis ini dapat diselesaikan.

4. Bapak Budi Ispriyarso, S.H., M.Hum, selaku Sekretaris Kemahasiswaan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, serta selaku Tim *reviewer* proposal yang telah memberikan pengarahan dan masukan dalam tesis ini.
5. Bapak A. Kusbiyandono, S.H., M.Hum., selaku Tim *reviewer* proposal yang telah memberikan pengarahan dan masukan dalam tesis ini.
6. Bapak Sonhaji, S.H., M.S., selaku Tim *reviewer* proposal yang telah memberikan pengarahan dan masukan dalam tesis ini.
7. Bapak Eko Bambang Turisno, S.H. M.Hum, selaku Dosen Wali Penulis.
8. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen yang telah banyak memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama menempuh perkuliahan pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
9. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Staff bagian pengajaran Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, yang telah banyak membantu memperlancar jalannya administrasi.
10. Bapak Robert Simorangkir, S.H, selaku Hakim di Pengadilan Negeri Semarang yang telah memberikan keterangan-keterangan, petunjuk dan bantuan dalam penulisan Tesis ini.
11. Bapak Suyanto, S.H, selaku Notaris di Semarang yang telah memberikan keterangan-keterangan, arahan dan bimbingan yang sangat berarti dalam rangka penulisan Tesis ini.

12. Ibu Damar Susilowati, S.H, selaku Notaris di Semarang yang telah memberikan keterangan-keterangan dan bimbingan yang sangat berarti dalam rangka penulisan Tesis ini.
13. Bapak I Ketut Dharma Susila, S.H, selaku praktisi hukum (*legal consuller*) di Semarang yang telah memberikan keterangan-keterangan dan bimbingan yang sangat berarti dalam rangka penulisan Tesis ini.
14. Ayahanda Ir. Daulat Simbolon dan Ibunda Ir. Any Simbolon yang telah menyokong penulis, baik dalam bentuk dana, dukungan moril, doa, kasih sayang, perhatian dan kesabarannya. Tuhan selalu memberkati kita.
15. Kakak-kakakku semuanya, Kakak Evie, Kakak Ika, Kakak Ariana, Bang Iwan, Ipar-iparku dan keponakan-keponakanku tersayang. Terima Kasih buat semua bantuan, doa dan dukungannya.
16. Yang terkasih Martina Juliana Tobing, S.E atas dukungan, perhatian, kesabaran, kasih sayang dan doanya selalu yang diberikan selama ini.
17. Buat sahabat-sahabatku Frans, Evans, Palti, Doan, Andrey, Dana, Umbu, Bagus, Edy, Via 'Mak', Suryati, Yudhis, Putu Agus, dr. Kiki, dan Diran yang selalu menemani, Tuhan memberkati dan tetap semangat.
18. Buat teman-teman Angkatan 2006 Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, khususnya kelas A1, terima kasih buat kekompakan, kebersamaan dan kerja samanya selama ini.
19. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan tesis ini baik langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa sebagai manusia biasa yang tentunya mempunyai keterbatasan, sehingga tesis ini masih jauh dari sempurna, untuk itu penulis mohon kritik dan saran dari pembaca untuk menyempurnakan tesis ini.

Akhir kata, besar harapan penulis semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Semarang, Juni 2008

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Pernyataan	iii
Motto dan Persembahan	iv
Abstract	v
Abstraksi	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi	xi

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	1
Perumusan Masalah	6
Tujuan Penelitian	6
Manfaat Penelitian	7
Sistematika Penulisan.....	7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	10
2.1.1. Pengertian Perjanjian.....	10
2.1.2. Prinsip-prinsip/Asas-asas Dalam Hukum Perjanjian.....	12
2.2. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	18
2.2.1. Pengertian Notaris.....	18
2.2.2. Tugas dan Wewenang Notaris.....	20
2.2.3. Hak dan Kewajiban Notaris.....	22
2.2.4. Kode Etik Notaris.....	27
2.3. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	32
2.3.1. Pengertian Akta.....	32
2.3.2. Jenis-jenis Akta.....	34
2.3.3. Batasan Terhadap Pembuatan Akta Notaris.....	37

2.3.4. Kekuatan Akta Otentik Sebagai Alat Bukti.....	42
--	----

BAB III. METODE PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan.....	48
3.2. Spesifikasi Penelitian.....	49
3.3. Metode Pengumpulan Data.....	50
3.4. Metode Analisis Data.....	53

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Faktor-faktor Suatu Akta Notariil Dapat Dibatalkan Oleh Pengadilan Dalam Sengketa Perdata.....	54
4.1.1. Akta Notaris Sebagai Alat Bukti.....	55
4.1.2. Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Atau di Hadapan Notaris.....	57
4.2. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Notariil Yang Dibatalkan.....	78
4.2.1. Kedudukan Hukum Notaris.....	78
4.2.2. Pertanggungjawaban Notaris Secara Umum.....	81

BAB V. PENUTUP

5.1. Kesimpulan.....	91
5.2. Saran.....	92

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Peningkatan taraf penghidupan masyarakat, ditandai dengan adanya peningkatan pendapatan perkapita serta meningkatnya tingkat kecerdasan dari masyarakat itu pula. Terkait hal ini, kebutuhan masyarakat akan jasa Notaris, dari waktu ke waktu semakin bertambah. Notaris sebagai pelayan masyarakat, mempunyai fungsi melayani masyarakat dalam bidang perdata, khususnya pembuatan akta otentik. Seiring dengan peningkatan kesadaran hukum masyarakat, dan banyaknya kebutuhan akan pembuatan perjanjian-perjanjian atau kontrak yang dibuat secara tertulis yang dituangkan dalam bentuk akta Notaris.

Desakan kepentingan di atas yang menyebabkan perlunya akta Notaris sebagai alat pembuktian tertulis yang penting dalam praktek lalu lintas hukum di masyarakat yang semakin maju dan kompleks.

Di dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris untuk selanjutnya disingkat UUNJ, disebutkan bahwa Notaris, adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Notaris yang dalam profesi sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis mempunyai sifat otentik.¹

Otensitas dari akta Notaris, bersumber dari Pasal 1 ayat (1) UUJN, di mana Notaris dijadikan sebagai “Pejabat Umum”. Dengan demikian, akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut, mempunyai sifat sebagai akta otentik yang telah memenuhi syarat keotentikan suatu akta yang termaktub dalam Pasal 1868 KUHPdata yaitu ;

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Sebagai pejabat umum dalam membuat akta otentik, Notaris mempunyai kewajiban, yaitu menjamin kepastian hukum dengan menerapkan hak dan kewajiban antara para pihak. Salah satu kewajiban dalam pembuatan akta, harus dijelaskan secara rinci tentang hak dan kewajiban antara keduanya serta menanyakan kepada para pihak “apakah seperti itu bunyi akta yang dikehendaknya”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN :

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk

¹ R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, cetakan kedua, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hal. 7.

menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Apabila kita memperhatikan Pasal 15 ayat (1) UUJN tersebut, maka dapat disimpulkan, bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta otentik hanya apabila hal tersebut dikehendaki, ditentukan oleh undang-undang atau diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Jadi kewenangan Notaris, hanya terbatas pada pembuatan akta-akta dibidang hukum perdata saja. Seperti akta hibah, akta pendirian PT, akta pengikatan jual beli dan akta-akta yang mengenai transaksi atau kontrak bisnis dalam bidang usaha dan perdagangan, pemborongan pekerjaan, perjanjian kredit dan sebagainya yang kewajibannya ada pada seorang Notaris.

Secara umum tidak diatur dengan jelas dan tegas, mengenai formalitas suatu perjanjian, karena perjanjian itu dapat dilakukan baik secara lisan maupun secara tertulis. Dalam perkembangannya, dewasa ini para pihak lebih cenderung untuk membuat perjanjian dengan bentuk tertulis, baik yang dilakukan secara di bawah tangan maupun dalam bentuk akta notariil.

Di dalam ketentuan Pasal 1865 KUHPdata disebutkan :

Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau orang menguatkan haknya sendiri maupun menyangkal suatu hak orang lain menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Setiap orang mempunyai hak dan dapat menyangkalnya dengan cara membuktikan. Akta, merupakan alat bukti yang sah dalam pembuktian. Agar dapat menjadi alat bukti, akta tersebut harus akta otentik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara disebutkan :

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Pasal 1868 KUHPerdara hanya menyebutkan apa yang dimaksud dengan akta otentik dan tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan pejabat umum, sampai di mana batas kewenangannya, dan bagaimana menurut hukum yang dimaksud.

Lebih lanjut disebutkan di dalam Pasal 1869 KUHPerdara :

Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas, atau karena suatu cacat di dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.

Akta akan mempunyai kekuatan sebagai akta otentik, apabila telah dipenuhinya 3 syarat sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Apabila ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara tidak dipenuhi, maka akta tersebut hanya berkedudukan sebagai akta di bawah tangan, sepanjang akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Akta otentik, pada hakikatnya memuat kebenaran formal, sesuai dengan keterangan yang disampaikan oleh para pihak kepada Notaris. Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan, bahwa apa yang termuat dalam akta

Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak yang disampaikan oleh para pihak, atau apa yang disaksikan oleh Notaris.

Untuk kebenaran formal, Notaris harus memberikan jaminan kepada para pihak bahwa sesuatu yang dibuat di hadapannya berdasarkan data-data atau keterangan yang disampaikan oleh para pihak kepadanya, sehingga kalau terjadi sengketa di pengadilan mengenai obyek yang diperjanjikan, Notaris seharusnya tidak diikutsertakan dalam pengajuan suatu gugatan. Akan tetapi, dalam kenyataannya, apabila para pihak yang bersangkutan bersengketa mengenai obyek yang diperjanjikan dalam akta yang dibuat di hadapannya, Notaris selalu dijadikan sebagai salah satu tergugat, seperti dalam kasus yang diteliti, bahwa penggugat mendalilkan adanya salah satu pihak (tergugat) yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu secara bersama-sama menyuruh memasukan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik, sehingga terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan dari penggugat kepada tergugat. Adapun tergugat mendalilkan bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan sengketa tersebut sudah sah menurut hukum.

Agar adanya kepastian dan keadilan berdasarkan hukum dapat dirasakan oleh masing-masing pihak, termasuk Notaris. Untuk itu, penulis dalam menyusun tesis ini telah memilih judul : **“PEMBATALAN AKTA NOTARIIL DALAM SENGKETA PERDATA DI PENGADILAN NEGERI SEMARANG (STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA No. 14/Pdt.G/2005/PN Smg)”**

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, maka permasalahan yang akan dibahas sebagai berikut :

- 1) Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan suatu akta notariil dapat dibatalkan oleh Pengadilan dalam sengketa perdata ?
- 2) Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap akta notariil yang dibatalkan ?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan sebagaimana dikemukakan di atas maka suatu penelitian tentu memiliki tujuan, sebab tujuan memiliki arah penyelesaian dilakukannya penelitian tersebut. Dapat ditegaskan bahwa tujuan akhir yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk dapat mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan akta notariil dapat dibatalkan oleh Pengadilan dalam sengketa perdata.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab Notaris terhadap akta notariil yang dibatalkan.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

Secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu menambah pembendaharaan wacana baru bagi pengembangan ilmu hukum umumnya dan ilmu hukum yang berkaitan dengan Notaris selaku pejabat umum khususnya.

Secara praktis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi yang cukup berarti bagi masyarakat, khususnya bagi kalangan Notaris selaku pejabat umum dalam menjalankan tugas jabatannya.

1.5. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terdiri dari 5 (lima) bab, tidak terhitung kata pengantar, daftar pustaka, maupun lampiran, yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam pendahuluan diuraikan mengenai latar belakang permasalahan, pembatasan permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tata cara penelitian dan sistematika tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai pengertian dari kata-kata kunci yang berhubungan dengan judul dan perumusan permasalahan sehingga dicapai tujuan dari penelitian. Kata-kata kunci tersebut

adalah Akta Notariil, dan Sengketa Perdata. Teori-teori yang diuraikan di sini merupakan acuan untuk bab selanjutnya.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini diuraikan mengenai metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian yaitu metode yuridis normatif murni, yaitu apa yang dihasilkan adalah penyimpangan tidak dengan teori, yaitu sesuatu pendekatan masalah dengan jalan menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkompeten untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pemecahan masalah, sehingga langkah-langkah dalam penelitian ini menggunakan logika yuridis.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab empat berisi mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang disajikan tidak secara terpisah melainkan menjadi satu. Dalam bab ini disampaikan mengenai pembatalan akta notariil dalam sengketa perdata di pengadilan. Dalam bab ini disampaikan mengenai uraian tentang jawaban permasalahan. Kesemuanya berdasarkan kerangka teori yang dimuat dalam Bab II (Tinjauan Pustaka).

BAB V : PENUTUP

Pada bab terakhir ini berisi kesimpulan dan saran-saran berupa sumbangan pemikiran berdasarkan kesimpulan terutama yang

berkaitan dengan pembatalan akta notariil dalam sengketa perdata
di pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

2.1.1. Pengertian Perjanjian

Di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tidak disebutkan secara rinci tentang apa yang dinamakan dengan perjanjian akan tetapi hanya menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata. Beberapa pendapat para ahli hukum mengenai definisi perjanjian antara lain:

Menurut Hartono Hadisoeparto :

Bahwa perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu.²

Dalam mengadakan perjanjian, masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu hak dari pihak yang lain, sedangkan pihak lain mempunyai kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut begitu juga sebaliknya.

Menurut Abdulkadir Muhammad :

² Hartono Hadisoeparto, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, hal. 78.

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.³

Setiap melakukan hukum, dalam kehidupan modern saat ini para pihak biasanya diaktualisasi dalam bentuk perjanjian tertulis disamping memudahkan diketahui hak dan kewajiban masing-masing pihak, perjanjian tertulis ini sebagai alat bukti apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak.

Pendapat senada juga disampaikan oleh Sudikno Mertokusumo yang menyebutkan bahwa Perjanjian, adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁴

Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum. Menurut beliau diperlukan penambahan perkataan “saling mengikatkan diri” dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Sehingga perumusannya menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Membedakan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu melahirkan perikatan dan perikatan lahir karena adanya perjanjian. Jadi pada hakekatnya perikatan itu lebih luas dari perjanjian, karena perikatan mencakup semua kekuatan dalam Buku ke tiga KUHPerdata, baik itu perikatan yang bersumber dari perjanjian maupun perikatan yang bersumber dari undang-undang.

Sebagai mana disebutkan dalam dokrin lama (teori lama) yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan

³ Abdulkadir Muhammad, 1980, *Etika Profesi Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 78.

⁴ Sudikno Mertokusumo, 1985, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty, hal. 97.

akibat hukum. Dalam definisi ini telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh/lenyap hak dan kewajiban), kemudian menurut doktrin baru (teori baru) yang dikemukakan oleh Van Dunne, perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁵

Jadi menurut teori baru ini tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi harus dilihat perbuatan sebelumnya atau perbuatan yang mendahuluinya. Perbuatan tersebut antara lain:

1. Tahap sebelum perjanjian, yaitu adanya penawaran dan penerimaan.
2. Tahap perjanjian, yaitu adanya penyesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.
3. Tahap pelaksanaan perjanjian.

2.1.2. Prinsip-Prinsip/Asas-Asas dalam Hukum Perjanjian

Pemahaman yang mendalam tentang perjanjian, terlebih dahulu kita harus mengerti prinsip-prinsip/asas-asas dalam hukum perjanjian. Asas-asas dalam hukum perjanjian adalah :

1. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Yaitu suatu prinsip yang menegaskan kepada setiap manusia bahwa mereka dapat membuat/menentukan sendiri isi perjanjian, atau bebas untuk menentukan bentuk dari perjanjian itu.

⁵ Salim H,S, *Hukum Kontrak teori & Teknik penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal 26

Sepanjang perjanjian memenuhi syarat-syarat sebagai suatu kontrak, tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan Kesusilaan, dan sesuai dengan kebiasaan yang berlaku, bahkan memberikan kebebasan kepada siapa saja untuk tidak membuat perikatan apapun juga.

Asas kebebasan berkontrak ini mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling mengikatkan diri dalam berprestasi berdasarkan kepentingannya masing-masing. Asas kebebasan berkontrak sebagaimana tersirat di dalam Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa terdapat kebebasan untuk membuat kontrak apapun sejauh tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban, dan kesusilaan.

2. Asas konsensual (kesepakatan)

Artinya bahwa didalam pembuatan suatu kontrak harus didasarkan pada adanya kata sepakat antara pihak tanpa ada paksaan, kekhilafan, atau kekeliruan dan penipuan.

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu atau ke dua belah pihak khilaf tentang hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan ataupun khilaf dengan siapa ia melakukan perjanjian sedangkan penipuan itu terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat membujuk pihak lawannya untuk menyetujui perjanjian tersebut. Jadi dengan adanya kata sepakat maka pada hakekatnya kontrak tersebut sudah mengikat para pihak dan sudah mempunyai akibat hukum sehingga mulai saat itu juga sudah timbul hak dan kewajiban antara keduanya.

Ketentuan tentang asas konsensual ini terdapat dalam Pasal 1320

KUHPerdata yang menyatakan :

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Konsekuensi hukum dari tidak dipenuhinya salah satu syarat sebagaimana disebut di atas adalah :

- a) Kontrak tersebut menjadi batal demi hukum.

Artinya : apabila di dalam kontrak tersebut tidak terpenuhinya syarat obyektif (berkenaan dengan obyek perjanjian), yaitu perihal tertentu dan kausa atau sebab yang halal. Akibatnya, adalah bahwa sejak semula dianggap tidak pernah terjadi perjanjian.

- b) Kontrak tersebut dapat dibatalkan.

Artinya : pembatalan itu disebabkan karena tidak terpenuhinya syarat subyektif dalam perjanjian berkaitan dengan subyek atau para pihak di dalam perjanjian yaitu kesepakatan dan kecakapan untuk berbuat.

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif dapat dibatalkan atau pembatalannya dapat dimintakan ke pengadilan. Apabila tidak dimintakan pembatalan, maka perjanjian tetap berlaku dan mengikat para pihak.

Di dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa, Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian yang dibuat secara bertentangan dengan salah satu syarat tersebut di atas, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

Pasal 1321 KUHPerdara menyebutkan, bahwa apabila di dalam kontrak terdapat unsur paksaan, maka kesepakatan yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara dianggap tidak ada.

3. Asas *Pacta Sun Servanda*.

Asas ini berhubungan erat dengan akibat dari adanya suatu perjanjian. Asas ini tertuang di dalam Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPerdara.

- (1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- (2) Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali kecuali disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Konsekuensi dari asas ini adalah bahwa para pihak membuat perjanjian tidak dapat menarik kembali perjanjiannya kecuali apabila disetujui oleh para pihak membuat perjanjian tersebut dan pihak ke tigapun tidak boleh mencampuri isi perjanjian termasuk Hakim karena jabatannya.

4. Asas itikad baik.

Ada 2 (dua) ketentuan yang berkenaan dengan asas itikad baik, yaitu:

- a. Asas ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara “perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pasal ini berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian.

Para pihak tidak hanya terikat pada ketentuan-ketentuan yang ada di dalam perjanjian maupun undang-undang saja, tetapi juga terikat dengan prinsip itikad baik dengan tujuan agar salah satu pihak tidak berbuat sewenang-wenang sehingga hal itu dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang lainnya.

- b. Asas itikad baik berdasarkan sikap bathin seseorang (kejujuran) sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan Pasal 533 KUHPerdara:

Itikad baik selamanya harus dianggap ada pada pemegang tiap-tiap pemegang kedudukan, barang siapa menuduh akan itikad buruk kepadanya harus membuktikan tuduhan itu” sehingga setiap perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Melalui ketentuan itikad baik Hakim diberi wewenang untuk melakukan intervensi dalam pelaksanaan perjanjian.

Intervensi melalui penafsiran jika ada perbedaan pendapat bagi para pihak dalam perjanjian tersebut yang mana hal ini dapat mengakibatkan atau menimbulkan adanya gugatan oleh pihak yang dirugikan karena wanprestasi.

5. Asas Kepribadian (personalitas).

Asas ini diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdara: “pada umumnya, tak seorangpun dapat mengikatkan diri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari

pada untuk dirinya sendiri” artinya tidak diperbolehkan bagi seseorang untuk membuat perjanjian kecuali untuk kepentingan dirinya sendiri atau untuk orang lain tetapi dengan adanya persetujuan dari yang memerintahkannya.

Selain Pasal 1315 KUHPerdara ada pasal lain yang berkenaan dengan asas kepribadian atau personalitas yaitu Pasal 1340 ayat (1) dan (2) KUHPerdara.

Ayat (1) : Pada prinsipnya perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya

Ayat (2) : Pengecualian asas kepribadian, seperti disebutkan dalam Pasal 1317 KUHPerdara (janji guna pihak ketiga) bisa dilakukan asal diperjanjikan.

Pada prinsipnya perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya, namun dimungkinkan untuk memberikan manfaat kepada orang lain (pihak ketiga) asalkan diperjanjikan, sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan Pasal 1317 KUHPerdara :

lagi pun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuat oleh seseorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat suatu janji yang seperti itu.

Pihak yang terikat di dalam perjanjian hanyalah para pihak saja dan pihak ketiga bisa saja terlibat atau ikut serta (punya hak dan kewajiban yaitu untuk menerima dan melakukan suatu prestasi) asalkan diperjanjikan sebelumnya. Itu berarti segala sesuatunya tergantung dari isi perjanjiannya. Jika tidak secara tegas disebutkan di dalam perjanjian maka demi hukum ahli warisnya akan bertanggung jawab terhadap perikatan pewaris.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Notaris

2.2.1. Pengertian Notaris

Istilah Notaris berasal dari kata "notarius", yaitu nama yang pada jaman romawi diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis.⁶ Ada juga pendapat mengatakan bahwa nama notarius itu berasal dari perkataan "*nota literaria*", yaitu yang menyatakan sesuatu perkataan.

Sebutan *Notarius* pada abad ke-lima dan ke-enam diberikan kepada penulis atau sekretaris pribadi dari raja dan kepada pegawai-pegawai istana yang melaksanakan pekerjaan administrasi. Pejabat-pejabat yang dinamakan Notaris merupakan pejabat yang menjalankan tugas untuk pemerintah dan tidak melayani publik, yang melayani publik dinamakan *tabelliones*, yaitu pejabat yang menjalankan pekerjaan penulis untuk publik atau umum yang membutuhkan keahliannya. Fungsi dari pejabat ini agak mirip dengan Notaris pada masa sekarang, hanya saja tidak mempunyai sifat *Ambtelijk*, sehingga akta-akta yang dibuatnya tidak mempunyai sifat otentik.

Di Indonesia Lembaga Kenotariatan yang terkait dengan Lembaga Pembuktian baru ada bersamaan dengan masuknya Hukum Belanda di Indonesia yaitu *burgellijk wetboek*/KUHPperdata. Di dalam KUHPperdata pada pasal-pasal tertentu mengharuskan adanya akta otentik untuk perbuatan-perbuatan tertentu, misalnya: wasiat, perjanjian kawin, pengakuan anak luar kawin. Tanpa akta otentik dianggap bukan perbuatan hukum.

Adapun yang dimaksud dengan akta otentik berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPperdata adalah :

⁶ R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 13.

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Pasal 1868 KUHPerdata hanya menyebutkan apa yang dimaksud dengan akta otentik dan tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan pejabat umum, sampai dimana batas kewenangannya, dan bagaimana menurut hukum yang dimaksud.

Di dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) disebutkan bahwa, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 :

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Apabila kita memperhatikan Pasal 15 ayat (1) UUJN tersebut, maka dapat disimpulkan, bahwa Notaris bewenang untuk membuat akta otentik hanya apabila hal tersebut dikehendaki atau diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Jadi kewenangan Notaris, hanya terbatas pada pembuatan akta-akta di bidang hukum perdata saja.

2.2.2. Tugas dan Wewenang Notaris

Tugas pokok dari Notaris, adalah membuat akta-akta otentik. Menurut Pasal 1870 KUHPdata, akta otentik itu memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian yang sempurna. Disinilah arti pentingnya seorang Notaris, bahwa karena undang-undang Notaris diberi wewenang untuk menciptakan alat bukti kuat dan sempurna, apa yang disebutkan dalam akta otentik pada dasarnya dianggap benar sepanjang tidak ada bukti sebaliknya.

Setiawan, menyatakan :

Bahwa inti dari tugas Notaris selaku pejabat umum ialah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antara pihak yang secara manfaat meminta jasa Notaris yang pada dasarnya adalah sama dengan tugas hakim yang memberikan petugas tentang keadilan diantar pihak yang bersengketa..⁷

Dapat dilihat bahwa Notaris tidak memihak kepada mereka yang berkepentingan. Itulah sebabnya dalam menjalankan tugas dan jabatannya selaku pejabat umum terdapat ketentuan undang-undang terhadap orang-orang tertentu, tidak diperbolehkan sebagai saksi atau sebagai pihak yang berkepentingan pada akta yang dibuatnya.

Di dalam pembuatan akta-akta otentik Notaris mempunyai peranan yang sangat penting. Bukan dikarenakan disebut sebagai pejabat umum yang dalam termaktub dalam Pasal 1868 KUHPdata, tetapi juga dikarenakan adanya orientasi atas pengangkatan Notaris sebagai pejabat umum yang maksudnya untuk melayani kepentingan umum dan menerima penghasilan.

Berkaitan dengan wewenang yang dimiliki oleh Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya, Notaris hanya diperkenankan untuk menjalankan tugas

⁷ W. Setiawan, 1992, *Pelanggaran Kode Etik Profesi di Kalangan Notaris dan Upaya Penyelesaian*, Makalah Seminar Nasional tentang Kejahatan di Lingkungan Profesi yang diadakan oleh Program S2 Universitas Diponegoro, hal. 2.

jabatannya di dalam daerah yang telah ditentukan dan ditetapkan dalam UUNJ. Apabila ketentuan tersebut tidak dilaksanakan, maka akta yang dibuat oleh Notaris menjadi tidak sah.

Kewenangan yang dimiliki Notaris meliputi 4 hal yaitu :

1. Sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya.
2. Sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
3. Sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat.
4. Sepanjang mengenai waktu pembuatan akta.

Dari empat kewenangan Notaris di atas dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Tidak semua pejabat umum dapat membuat semua akta, tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu yang berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan orang-orang tertentu. Seperti di dalam Pasal 52 ayat (1) UUNJ menentukan bahwa Notaris tidak diperbolehkan membuat akta untuk diri sendiri, suami/istrinya, keluarga sedarah maupun keluarga semenda dari Notaris, dalam garis keturunan lurus kebawah tanpa batasan derajat serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, baik menjadi pihak untuk diri sendiri maupun melalui kuasa. Adapun maksud dari ketentuan ini ialah untuk mencegah terjadinya suatu tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.
3. Notaris berwenang untuk membuat akta otentik di wilayah hukumnya atau wilayah jabatannya, apabila di luar wilayah hukum atau wilayah jabatannya Notaris membuat suatu akta maka akta tersebut adalah tidak sah.

4. Notaris tidak boleh membuat akta apabila Notaris masih menjalankan cuti atau dipecat dari jabatannya. Notaris juga tidak boleh membuat akta apabila Notaris tersebut belum diambil sumpahnya.

Apabila salah satu yang disebutkan di atas tidak dipenuhi maka akta yang dibuat oleh Notaris adalah tidak otentik.

2.2.3. Hak dan Kewajiban Notaris

Sumpah jabatan Notaris mengandung substansi rahasia jabatan yang mempunyai konsekuensi adanya hak ingkar bagi Notaris. Letak rahasia jabatan Notaris terletak pada bagian sumpah bahwa Notaris akan merahasiakan serapat-rapatnya isi akta-akta sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Hak ingkar pada Notaris merupakan pengecualian untuk memberikan kesaksian di muka pengadilan yaitu sepanjang mengenai isi akta-akta seperti yang diatur dalam Pasal 1909 KUHPdata. Hak ingkar adalah hak untuk tidak berbicara sekaligus merupakan kewajiban untuk tidak berbicara yang didasarkan pada Pasal 4 UUJN.

Menurut A. Kohar, "Notaris berkewajiban untuk merahasiakan isi aktanya bahkan wajib merahasiakan semua pembicaraan-pembicaraan para langganannya pada waktu diadakan persiapan-persiapan untuk membuat akta".⁸ Terkait dengan hal ini, maka tidak semua apa yang diberitahukan oleh kliennya kepadanya dalam jabatannya itu dicantumkan dalam akta. Apakah dalam hal ini Notaris dapat memberikan kesaksian di muka pengadilan.

⁸ A. Kohar, 1983, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Bandung: Alumni, hal. 29.

Lumban Tobing mengatakan, bahwa kepada mereka sendiri melainkan untuk kepentingan masyarakat umum.⁹ Sekalipun kepentingan terakhir berada di tangan Hakim, harus diberikan kebebasan tertentu oleh karena mereka akan merahasiakan atau memberitahukan hal-hal yang mereka ketahui tersebut.

Seseorang kepercayaan tidak berhak begitu saja menurut sekehendak mempergunakan hak ingkarnya. Kewajiban merahasiakan ini mempunyai dasar yang bersifat hukum publik (*een publiekrechtelijke inslag*) yang kuat. Sungguhpun *in concre*, seseorang individu memperoleh keuntungan dari adanya rahasia jabatan dan hak ingkar, akan tetapi kewajiban merahasiakan dan hak ingkar itu bukan dibebankan untuk melindungi individu itu, melainkan dibebankan untuk kepentingan masyarakat umum. Dengan demikian, maka jelaslah bahwa perlindungan dari kepentingan individu itu selalu mempunyai kepentingan umum sebagai latar belakangnya.

Sebagaimana dikatakan sebelumnya, bahwa rahasia jabatan dalam sumpah jabatan hanya dikatakan dalam hal "isi akta-akta". Undang-undang tidak menyebutkan tentang kewajiban untuk merahasiakan semua hal yang tidak tercantum dalam akta, sehingga timbul pendapat bahwa Notaris dapat membuka hal-hal di luar isi akta, tentang segala hal diberitahukan kepadanya selaku Notaris oleh kliennya.

Berbeda dengan hal di atas, sebagian besar ahli berpendapat, bahwa :

Sekalipun hal itu tidak dinyatakan secara tegas bahwa dalam sumpah jabatan Notaris termasuk rahasia jabatan yang menimbulkan hak ingkar, namun tidaklah berarti, bahwa Notaris dan para pembantunya tidak diwajibkan untuk

⁹ G.H.S. Lumban Tobing, 1996, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, hal. 107.

merahasiakan apa yang dibicarakan atau yang terjadi di Kantor Notaris, yang tidak dicantumkan dalam akta.¹⁰

Notaris sebagai jabatan kepercayaan, wajib merahasiakan segala sesuatu bersangkutan dengan jabatannya sebagai pejabat umum. Rahasia yang wajib disimpan ini dikenal dengan sebutan rahasia jabatan. Jabatan Notaris dengan sendirinya melahirkan kewajiban untuk merahasiakan itu, baik menyangkut isi akta ataupun hal-hal yang disampaikan klien kepadanya, tetapi tidak dimuat dalam akta, yakni untuk hal-hal yang diketahui karena jabatannya (*uit hoofde van Zijn ambt*). Konsekuensi adanya rahasia jabatan, adalah apabila Notaris tersebut berperan sebagai saksi, dia mempunyai hak untuk mengundurkan diri sebagai saksi, dia mempunyai hak untuk mengundurkan diri sebagai saksi, seperti yang ditetapkan dalam Pasal 1909 ayat (2) point 3e KUHPerdara dan Pasal 170 ayat (1) KUHP.

Berikut adalah bunyi pasal-pasal yang bersangkutan :

Pasal 170 ayat (1) KUHP:

Mereka yang karena pekerjaan, harkat martabat atau jabatannya diwajibkan menyimpan rahasia, dapat minta dibebaskan dari kewajiban untuk memberi keterangan sebagai saksi, yaitu tentang hal yang dipercayakan kepada mereka.

Pasal 1909 ayat (2) point 3e. KUHPerdara:

Segala siapa yang karena kedudukannya, pekerjaannya, atau jabatannya menurut undang-undang diwajibkan merahasiakan sesuatu, namun hanyalah semata-mata mengenai hal-hal yang pengetahuannya dipercayakan kepadanya sebagai demikian.

¹⁰ *Ibid*, hal. 116.

Ketentuan tersebut di atas, kembali menegaskan bahwa setiap individu yang diberikan secara sadar kepercayaan oleh pihak lain dalam lingkup kedudukan, pekerjaan, dan jabatannya, maka hal-hal yang dipercayakan kepadanya harus dirahaskan sebagaimana yang ditetapkan oleh undang-undang. Pada dasarnya, kewajiban untuk memberikan kesaksian bagi Notaris adalah fakultatif, artinya hal itu tergantung pada penilaian dari Notaris itu sendiri.¹¹ Fakultatif di sini kemudian menuntut penilaian yang jeli dari Notaris, dalam hal-hal apa dan pertanyaan apa dia dapat atau tidak dapat berperan sebagai saksi.

Dikatakan oleh Van Boneval Faure, sebagaimana dikutip oleh Lumban Tobing,¹² bahwa :

Akhirnya Notaris adalah *meester* dari kesaksiannya, akan tetapi kepadanya dibebankan kepentingan dua kewajiban: ditempatkan diantara kepentingan umum dan kepentingan khusus, diserahkan kepadanya untuk menyesuaikan dengan hati nuraninya.

Adanya hak untuk dapat menolak untuk didudukan sebagai saksi, dinamakan hak ingkar. Menurut Van Bemmelen, ada 3 dasar untuk dapat menuntut penggunaan hak ingkar, yakni :

- 1) Hubungan keluarga yang sangat dekat
- 2) Bahaya dikenakan hukuman pidana (*gevaar voor strafrechtelijk veroordeling*)
- 3) Kedudukan pekerjaan dan rahasia jabatan¹³

¹¹ *Ibid*, hal. 119.

¹² *Ibid*, hal. 119.

¹³ *Ibid*, hal. 120.

Hak lain yang dimiliki oleh Notaris adalah hak untuk mengambil cuti, hal ini diatur dalam Pasal 25 sampai Pasal 35 UUJN. Seorang Notaris yang cuti dianggap meletakkan jabatan untuk sementara, konsekwensinya dari hal itu, dia tidak boleh membuat akta dalam waktu cuti tersebut dan apabila hal tersebut dilanggar maka akta yang dibuatnya menjadi akta dibawah tangan. Notaris juga berhak memungut honorarium atas kliennya dibuatkan suatu akta atas perbuatan hukum yang dilakukan dihadapannya diatur di Pasal 36 UUJN.

Seorang Notaris wajib mengangkat sumpah terlebih dahulu sebelum menjalankan jabatannya dihadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk, juga mempunyai kewajiban menetap tempat tinggal yang sebenarnya dan tetap di tempat itu, mengadakan kantor dan menyimpan aktanya ditempat kedudukan yang ditunjuk baginya.

Notaris berkewajiban pula bagi Notaris untuk memberikan bantuan cuma-cuma kepada mereka yang disebutkan dalam Pasal 37 UUJN. Ada dua hal-hal lain dimana Notaris wajib menolak memberikannya yaitu dalam hal pembuatan akta yang isinya bertentangan dengan ketertiban umum atau kesusilaan. Juga dalam hal pembuatan akta di mana tidak ada saksi-saksi yang tidak dapat dikenal oleh Notaris ataupun tidak dapat diperkenalkan kepada Notaris.

Sedangkan kewajiban yang diatur dalam Pasal 16 UUJN bagi Notaris, yakni :

- a. Notaris harus jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam minuta akta yang selanjutnya disimpan sebagai protokol notaris;
- c. Mengeluarkan grosse, salinan, kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- d. Memberikan pelayanan sesuai dengan UU kecuali ada alasan untuk ditolak.

- e. Merahasiakan segala sesuai akta yang dibuatnya;
- f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta apabila tidak muat 1 buku maka dapat dibuat 2 buku.
- g. Membuat daftar akta protes tidak dibayar dan tidak diterimanya surat berharga;
- h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat;
- i. Mengirimkan daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat;
- j. Mencatat dalam reportorium tanggal pengiriman daftar wasiat setiap akhir bulan;
- k. Mempunyai cap stempel yang membuat lambang garuda;
- l. Membaca akta dihadapan penghadap dengan dihadiri 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga;
- m. Menerima magang calon Notaris;
- n. Penyimpanan minuta akta tidak berlaku apabila Notaris mengeluarkan akta bentuk original contohnya pembayaran uang sewa, bunga dan pensiun; Penawaran pembayaran tunai; akta kuasa; keterangan pemilikan;
- o. Pembacaan akta tidak berlaku apabila penghadap tidak menghendaki akta dibaca karena telah mengetahui dan memahami akta tersebut. Apabila tidak memenuhi salah 1 syarat tersebut maka kekuatan akta pembuktian menjadi akta dibawah tangan dan tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.

2.2.4. Kode Etik Notaris

Suatu etika profesi pada umumnya berfungsi internal sebagai penjalin tali silaturahmi ataupun mengembang jaringan di antara teman-teman sejawat dan ada fungsi kontrol di dalamnya terhadap orang-orang yang tergabung di dalam lingkup profesi yang sama. Hal ini dipertegas oleh Liliana Tedjosaputro,¹⁴ bahwa :

Etika profesi tersebut dalam fungsinya yang internal dapat mengatur hubungan antara sejawat. Fungsi etika profesi dalam hal ini dapat merupakan mekanisme organisasi untuk mengontrol perbuatan anggota, mengoreksi apabila perbuatan anggota dipandang kurang etis dan dapat merupakan sarana penyelarasan hubungan antar sejawat.

Setiap profesi hendaknya dijalankan secara bertanggung jawab dalam arti pekerjaan dan hasilnya atau produknya dapat optimal dan bermutu. Profesi juga harus dijalankan dengan tidak boleh merugikan orang lain dan tidak melanggar hak pihak lain. Agar etika profesi dapat dijalankan seperti yang diharapkan dan yang

¹⁴ Liliana Tedjosaputro, 1995, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta: Bigraf Publishing, hal. 6.

dituntunkan, maka orang yang akan melaksanakan tersebut terlebih dahulu harus mempunyai tiga ciri moral, yaitu :

1. Harus menjadi orang yang tidak diselewengkan dari tekadnya oleh segala macam perasaan seperti takut, malas, emosi, dan lain sebagainya. Artinya ia harus memiliki kepribadian moral yang kuat.
2. Harus sadar bahwa mempertahankan tuntutan etika profes merupakan suatu kewajiban yang berat.
3. Harus memiliki cukup idealisme.

Apabila anggota-anggota dalam suatu lingkup profesi telah mempunyai tiga ciri di atas, maka sudah meyakinkan bahwa etika profesi yang dibentuk di antara mereka dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Mengenai hubungan antara etika profesi pada umumnya dengan sifat melawan hukum materiel dijelaskan oleh Liliana Tedjosaputro,¹⁵ bahwa :

Kadar perbuatan tidak etis dapat dikategorikan sebagai perbuatan tercela atau perbuatan tidak patut dan dalam keadaan tertentu unsur perceraan ini dapat memperkuat unsur sifat melawan hukum perbuatan yang telah memenuhi rumusan delik dalam undang-undang. Demikian pula sebaliknya ketiadaan perceraan secara etis dapat menghapuskan sifat melawan hukum perbuatan sebagaimana dianut oleh pandangan hukum pidana dari ajaran sifat melawan hukum materil dalam fungsinya yang negatif.

Bertitik tolak pendapat ini, dapat diketahui bahwa semulanya etika profesi hanya berbicara masalah etis dan tidak etis, sehingga pelanggaran yang dilakukannyapun hanya dikategorikan sebagai perbuatan yang tidak patut atau tercela, akan tetapi bisa terjadi pada kondisi tertentu etika profesi tersebut terkait erat dengan unsur sifat melawan hukum perbuatan yang telah memenuhi rumusan delik dalam undang-undang. Pelanggaran terhadap etika profesi menimbulkan sifat melawan hukum, sebaliknya ketiadaan pelanggaran terhadap etika profesi meniadakan sifat melawan hukum materil.

¹⁵ *Ibid*, hal. 7.

Standar etika pada umumnya dipakai sebagai ukuran menilai baik atau tercipta dalam suatu lingkup organisasi profesi (kode etik), berikut dipaparkan tujuan pokok dari standar-standar etika oleh Spillane, sebagaimana yang dikutip oleh Liliana Tedjosaputro¹⁶

1. Standar-standar etika menjelaskan dan menetapkan tanggung jawab kepada klien, lembaga (institution) dan masyarakat pada umumnya
2. Standar-standar etika membantu tenaga ahli profesi dalam menentukan apa yang harus mereka perbuat kalau mereka menghadapi dilemma-dilemma etika dalam pekerjaannya
3. Standar-standar etika mencerminkan/membayangkan pengharapan moral dari komunitas. Dengan demikian, standar-standar etika menjamin bahwa para anggota profesi akan menaati Kitab Undang-undang etika profesi dalam pelayanannya.
4. Standar-standar etika merupakan dasar untuk menjaga kelakuan dan integritas atau kejujuran dari tenaga ahli profesi sendiri
5. Standar-standar etika membiarkan profesi menjaga reputasi atau nama dan fungsi profesi dalam masyarakat melawan kelakuan yang jahat dari anggota-anggota tertentu

Hal-hal yang telah diutarakan sebelumnya merupakan etika profesi pada umumnya, semua jenis profesi dapat membentuk etika profesi atau kode etik diantara mereka sendiri serta menentukan sanksi di antara mereka sendiri pula. Notaris bukan semata merupakan profesi biasa, dalam arti kata walaupun Notaris dijadikan sebagai pekerjaan yang menjadi mata pencaharian (ada kompensasi), tetapi eksistensi Notaris lebih merupakan suatu jabatan umum yang melaksanakan sebagian kewibawaan (*gezag*) pemerintah. Jika suatu organisasi profesi biasa saja mempunyai kode etik tersendiri, maka Notaris sebagai suatu jabatan yang mempunyai kewibawaan layaknya pejabat negara, juga diperlukan pedoman etika dalam menjalankan jabatan bagi anggota dalam organisasi berupa kode etik.

¹⁶ *Ibid*, hal. 43.

Berkenaan dengan praktek jabatan Notaris, kode etik Notaris di Indonesia di atur oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) yang telah diakui oleh UUJN.

Kode Etik Notaris dari Ikatan Notaris Indonesia (INI) terdiri dari 15 Pasal yang baru saja disahkan pada tanggal 27 Januari 2005 oleh Komisi Kode Etik di Bandung.

Ikatan Notaris Indonesia (INI) adalah organisasi bagi para Notaris, berdiri sejak tanggal 1 Juli 1908, diakui Badan Hukum (*rechtsperson*) berdasarkan *Gouvernements Besluit* (penetapan Pemerintah) tanggal 5 September 1908 Nomor 9, merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatan sebagai pejabat umum di Indonesia.

Notaris harus memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik, dengan menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak kepada klien, bertanggung jawab, memberikan jasa pembuatan akta dan jasa kenotariatan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium.

Pembuatan papan nama juga ditentukan didalam kode etik yakni, memasang 1 (satu) buah papan nama di depan/di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm atau 200 cm x 80 cm, yang memuat : (a). Nama lengkap dan gelar yang sah, (b). Tanggal dan nomor SK pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris, (c). tempat kedudukan, dan (d). alamat kantor dan nomor telepon/fax. Dasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di atas papan nama harus jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud (Pasal 2 Kode Etik Notaris)

Notaris dilarang untuk mempunyai kantor lebih dari 1(satu), baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan, melakukan publikasi atau promosi dengan mencantumkan nama dan jabatannya, dengan sarana media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk iklan, ucapan belasungkawa, ucapan terima kasih, kegiatan pemasaran, dan kegiatan sponsor, dibidang sosial, keagamaan maupun olahraga (Pasal 4 Kode Etik Notaris)

Sanksi bagi Notaris yang melanggar ketentuan kode etik Notaris, yakni teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan, *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan, dan pemberhentikan dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

2.3. Tinjauan Umum Tentang Akta

2.3.1. Pengertian Akta

Ada beberapa pendapat para pakar hukum tentang pengertian akta, antara lain :

Menurut *S.J Fachema Andreae*. Kata akta berasal dari bahasa latin "*acta*" yang berarti *geschrift* atau surat.¹⁷

Menurut R. Subekti, akta adalah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu ditandatangani.¹⁸

¹⁷ Victor. M. Situmorang, dkk, 1992, *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, Jakarta: PT.Rineka Cipta, hal. 24.

¹⁸ R. Subekti, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, hal. 78.

Menurut A. Pitlo, akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang lain untuk keperluan siapa surat itu dibuat.¹⁹

Menurut Sudikno Mertokusumo :

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu, hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi, untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditanda tangani.²⁰

Beberapa pengertian akta yang disampaikan oleh para ahli hukum, semuanya mengatakan bahwa akta itu berbentuk surat yang memuat tanda tangan dari seseorang atau kedua belah pihak yang memuat peristiwa tertentu yang dengan akta tersebut dimaksudkan sebagai bukti apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Sebagaimana kita ketahui, tidak semua tulisan dapat dijadikan sebagai bukti, karena untuk dapat dikatakan sebagai akta, maka harus memuat syarat-syarat tertentu, antara lain :

1. Surat tersebut harus ditandatangani.

Mertokusumo, menyatakan ”keharusan adanya tandatangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dengan akta yang lain”.²¹ Jadi fungsi tandatangan adalah memberikan ciri pada suatu akta.

2. Harus memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan.
3. Surat tersebut dengan sengaja dibuat sebagai alat bukti.

¹⁹ *Op cit*, hal. 37.

²⁰ Sudikno Mertokusumo, 1993, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty, hal. 120.

²¹ *Ibid*, hal. 110.

Berdasarkan ketentuan Pasal 165 HIR/185 RBG :

Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari akta.

Secara umum dapat disimpulkan bahwa akta Notaris adalah akta otentik, yaitu suatu tulisan yang dibuat untuk membuktikan suatu peristiwa atau hubungan tertentu. Sebagai suatu akta otentik, maka akta Notaris tersebut memberikan kekuatan pembuktian yang kuat dan sempurna bagi pihak-pihak yang membuatnya.

2.3.2. Jenis-jenis Akta

Di dalam Pasal 1867 KUHPdata ditentukan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik dan tulisan di bawah tangan. Berdasarkan bunyi pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa akta terdiri atas 2 macam akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan.

Mengenai definisi akta otentik dapat dilihat pada Pasal 1868 KUHPdata bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dan dibuat oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta tersebut dibuat.

Akta otentik yang dibuat oleh Notaris terbagi 2 macam, yaitu akta otentik yang dibuat oleh pejabat atau yang disebut sebagai akta pejabat (*ambtelijke acte*, *Proces verbal acte*) dan akta otentik yang dibuat di hadapan pejabat yang memuat pernyataan pihak-pihak yang disebut sebagai akta para pihak (*partij acte*).

Berkaitan dengan akta yang dibuat oleh pejabat dalam hal ini pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat dan apa yang dilakukannya. Inisiatif pembuatan akta tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan dalam akta berita acara (*process verbal acte*).

Menurut Liliana Tedjosaputro,

”memuat pernyataan-pernyataan, kesaksian-kesaksian oleh Notaris mengenai perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Notaris sendiri atau fakta-fakta yang disaksikan Notaris selama berlangsungnya pembuatan akta”.²²

Apa yang menjadi kesaksian Notaris dapat pula termasuk keterangan-keterangan atau pernyataan-pernyataan oleh para pihak. Maksud akan hal itu supaya akta yang memuat pernyataan-pernyataan tersebut akan dapat berlaku sebagai alat bukti terhadap mereka.

Partij acte, inisiatif pembuatan akta datang dari para pihak yang berkepentingan. Para pihak menghadap kepada Notaris dan menyatakan apa-apa yang dikehendaki kepada Notaris. Pernyataan para penghadap tersebut ditulis dan dituangkan dalam bentuk akta. Misalnya seorang Notaris atas permintaan kedua belah pihak yang datang menghadap dan menyatakan telah mengadakan suatu perjanjian dan meminta kepada Notaris agar perjanjian tersebut dibuatkan suatu akta. Notaris hanya mendengarkan sesuatu yang dikehendaki oleh para pihak yang menghadap dan meletakkan perjanjian yang dibuat oleh para pihak kedalam suatu akta.

²² Liliana Tedjosaputro, 1991, *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*, Semarang: CV. Agung, hal. 10.

Bentuk suatu akta Notaris yang berisikan perbuatan-perbuatan dan hal-hal lain yang dituangkan oleh Notaris, pada umumnya harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain KUHPerdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Menurut A. Kohar :

Suatu Akta Notaris yang merupakan suatu keterangan Notaris dalam kedudukan sebagai pejabat umum menjamin atas adanya :

1. Kehadiran (para) penghadap.
2. Pada tempat tertentu.
3. Pada tanggal tertentu.
4. Benar (para) penghadap memberikan keterangan sebagaimana tercantum dalam akta tersebut, atau benar terjadi keadaan sebagaimana disebutkan dalam akta.
5. Benar ditandatangani oleh (para) penghadap (untuk akta pihak) sehingga fungsi dari akta tersebut adalah bahwa (para) penghadap dengan adanya tandatangan dan keterangan (fakta) dari Notaris, tidak dapat memungkiri fakta di atas.²³

Selanjutnya Adam mengemukakan :

Suatu akta akan memiliki suatu karakter yang otentik jika hal itu akan mempunyai daya bukti di antara pihak-pihak dan terhadap pihak ketiga maka hal tersebut sebagai suatu tulisan dalam bentuk sedemikian rupa, sehingga merupakan jaminan bagi para pihak bahwa perbuatan-perbuatan atau keterangan-keterangan yang dikemukakan memberikan suatu bukti yang tidak dapat dihilangkan.²⁴

Menjamin perbuatan dan kehendak-kehendak dari mereka yang datang menghadap kepada Notaris dengan tujuan untuk dibuatkan dalam bentuk akta yang mempunyai kekuatan otentik. Notaris dalam membuat akta harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Pasal 1869 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu akta yang dibuat di hadapan pejabat yang

²³ A. Kohar, 1985, *Notaris dan Persoalan Hukum*, Surabaya: PT. Bina Indra Karya, hal. 8.

²⁴ Muhammad Adam, 1985, *Notaris Dan Bantuan Hukum*, Bandung: Sinar Baru, hal. 8

tidak berwenang itu, bukanlah suatu akta otentik melainkan hanya berlaku sebagai akta di bawah tangan apabila para pihak telah mendandatangani. Menurut Mertokusumo: "akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian".²⁵ Jadi akta di bawah tangan dibuat oleh para pihak yang berkepentingan tanpa bantuan dari seorang pejabat umum.

Antara akta di bawah tangan dan akta otentik terdapat beberapa perbedaan seperti yang dikemukakan oleh Budi Untung, adapun perbedaan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Akta di bawah tangan tidak dibuat di hadapan pejabat umum (Notaris) tetapi dibuat serta ditandatangani oleh orang-orang yang berkepentingan yang membuatnya.
2. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila diakui oleh orang yang bersangkutan. Sedangkan akta otentik tidak memerlukan pengakuan dari pihak yang bersangkutan.
3. Kekuatan pembuktian yang sempurna berarti bahwa isi akta itu dalam pengadilan dianggap benar sampai ada bukti perlawanan yang melumpuhkan akta itu.
4. Akta otentik, orang yang menandatangani serta tanggal pembuatan telah cukup terbukti sedangkan akta di bawah tangan, tanda tangan, tanggal dan isinya dapat dipungkiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan.
5. Kemungkinan hilangnya akta di bawah tangan lebih besar dari pada akta otentik, sebab akta otentik aslinya disimpan pada Notaris yang membuatnya.²⁶

Di dalam akta otentik tandatangan bukan merupakan suatu masalah, sedangkan pada akta di bawah tangan tandatanganlah yang merupakan suatu hal yang sangat penting dalam pemeriksaan kebenarannya.

2.3.3. Batasan Terhadap Pembuatan Akta Notaris

²⁵ Sudikno Mertokusumo, 1993, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty, hal. 115.

²⁶ Budi Untung, 2001, *Visi Global Notaris*, Yogyakarta: ANDI, hal. 61.

Batasan dari suatu pembuatan akta Notaris, tergantung pada syarat-syarat yang harus dipenuhinya berdasarkan ketentuan dalam perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 39 UUIJN menyatakan bahwa :

- 1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut;
- 2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) orang penghadap lainnya.
- 3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

Ketentuan pasal di atas tersirat adanya kekhawatiran tentang jatidiri seseorang di hadapan Notaris. Pasal ini juga merupakan suatu pasal yang erat kaitannya dengan apa yang dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan :

Sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Apabila suatu perjanjian dibuat secara bertentangan dengan syarat-syarat yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

Dipenuhinya syarat-syarat sebagaimana yang disebutkan di atas, maka Notaris dalam hal ini telah memenuhi persyaratan formal dalam pembuatan akta yaitu bahwa para penghadap telah dikenal oleh Notaris.

Selanjutnya dalam Pasal 40 UUIJN ditetapkan pula bahwa :

- 1) Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.
- 2) Saksi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut :
 - a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum
 - c. mengerti bahasa yang digunakan dalam akta
 - d. dapat membubuhkan tandatangan dan paraf; dan
 - e. tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.

Berdasarkan ketentuan di atas dapat diketahui bahwa di dalam pembuatan akta Notaris haruslah dihadiri paling sedikit dua orang saksi, karena saksi merupakan syarat mutlak yang tidak dapat dihindari. Apabila dalam pembuatan akta tidak adanya saksi tersebut maka kekuatan dari suatu akta menjadi hilang. Dapat dikatakan pula bahwa saksi-saksi itu merupakan alat yang tidak bisa dipisahkan dari akta Notaris, saksi tersebut dikatakan sebagai saksi instrumenter.

Pada dasarnya semua orang cakap dapat bertindak sebagai saksi, akan tetapi dalam pembuatan akta Notaris yang dapat bertindak sebagai saksi harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan didalam peraturan perundang-undangan. Syarat-syarat yang dimaksud adalah sebagai berikut: pertama, saksi minimal telah berumur 18 (delapan belas) tahun, cakap dalam melakukan suatu perbuatan hukum, mengerti dengan bahasa yang digunakan dalam akta dan dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf. Kedua, saksi tersebut tidak mempunyai hubungan perkawinan atau tidak mempunyai hubungan darah dengan Notaris dan para pihak dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga.

Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 39 dan Pasal 40 UUJN sebagaimana ditentukan dalam Pasal 41 UUJN, maka kekuatan dari akta tersebut menjadi hilang dan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Di dalam Pasal 52 Undang-Undang Jabatan Notaris dikatakan bahwa :

- 1) Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.
- 2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku, apabila orang tersebut pada ayat (1) kecuali Notaris sendiri, menjadi penghadap dalam penjualan di muka umum, sepanjang penjualan itu dapat dilakukan di hadapan Notaris, persewaan umum, atau menjadi anggota rapat yang risalahnya dibuat oleh Notaris.
- 3) Pelanggaran ketentuan terhadap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban Notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya, ganti rugi, dan bunga kepada yang bersangkutan.

Pasal 52 UUJN ini merupakan suatu pasal yang memberikan pembatasan dalam hal Notaris tidak boleh membuat akta untuk dirinya sendiri, istri/suaminya, sanak keluarganya, baik sedarah maupun karena perkawinan bertindak sebagai pihak dalam akta. Para pihak bertindak sebagai orang-orang yang membuat ketentuan pernyataan atau perjanjian dalam suatu akta baik mereka itu bertindak untuk dirinya sendiri maupun diwakilkan oleh seorang kuasa.

Apabila ketentuan tersebut dilanggar sebagaimana yang ditentukan pada ayat ke tiga (3) maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan sepanjang akta tersebut ditandatangani oleh para pihak. Kewajiban Notaris yang bersangkutan adalah membayar biaya ganti rugi dan bunga kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam Pasal 53 UUJN ditetapkan pula bahwa :

Akta Notaris tidak boleh memuat penetapan atau ketentuan yang memberikan sesuatu hak dan/atau keuntungan bagi:

- a. Notaris, istri atau suami Notaris
- b. Saksi, istri atau suami saksi
- c. Orang yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris atau saksi, baik hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat maupun hubungan perkawinan sampai dengan derajat ketiga.

Maksud dan tujuan dari ketentuan Pasal 53 UUJN ini adalah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.

Mengenai bentuk dari akta Notaris dapat ditentukan di dalam Pasal 38 UUJN. Bentuk yang lazim digunakan pada umumnya terdiri dari tiga bagian, yaitu sebagai berikut:

1. Awal akta, yang memuat judul akta, nomor akta dan menyebutkan jam hari, tanggal, bulan, tahun serta nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
2. Badan akta, yang memuat tentang komparasi dari para penghadap apakah penghadap tersebut bertindak untuk dirinya sendiri ataupun sebagai wakil/kuasa dari orang lain. Badan akta juga memuat isi dari apa yang dikehendaki dan yang diinginkan oleh pihak yang berkepentingan dan memuat identitas dari tiap-tiap saksi pengenalan.

3. Penutup akta, merupakan suatu bentuk tetap yang memuat tentang pembacaan akta sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf 1 atau Pasal 16 ayat (7). Penutup akta memuat pula tentang penandatanganan dan tempat dimana akta itu diresmikan dan nama-nama jabatan serta tempat tinggal saksi-saksi instrumenter.

Selanjutnya dibagian penutup juga diuraikan tentang adanya perubahan seperti penambahan, pencoretan dan penggantian atau tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta.

2.3.4. Kekuatan Akta Otentik Sebagai Alat Bukti

Sebagaimana telah diketahui bahwa fungsi akta adalah sebagai alat pembuktian. Ada banyak proses yang harus dilalui oleh para pihak yang hendak menggunakan jasa Hakim dalam menyelesaikan sengketa yang mereka hadapi. Keseluruhan proses persidangan, maka proses pembuktianlah yang paling menentukan karena dalam proses ini para pihak diberi kesempatan untuk menunjukkan kebenaran atas fakta-fakta hukum yang dimilikinya. Selain itu, tahap ini disebut pula sebagai tahap penentuan, karena putusan yang akan diambil oleh Hakim sangat tergantung dari pembuktian yang diajukan oleh para pihak. Bagi siapa yang hendak menguatkan haknya dan hendak menyanggahkan atau membantah hak orang lain maka ia wajib membuktikan hal itu.

Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa pembuktian, adalah merupakan penyajian alat-alat yang dimiliki oleh seseorang untuk menguatkan haknya atau membantah hak orang lain, yang mana bukti itu akan diperlihatkan di depan sidang

pengadilan dan akan dijadikan sebagai dasar pertimbangan oleh Hakim dalam menjatuhkan putusannya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1866 KUHPerdara, alat-alat bukti terdiri dari:

1. Bukti tulisan
2. Bukti dengan saksi-saksi
3. Persangkaan-persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

Alat-alat bukti yang disebutkan dalam Pasal 1866 KUHPerdara, jelas bahwa alat bukti tulisan merupakan alat bukti yang utama daripada alat bukti lainnya. Adapun dari bukti tulisan tersebut terdapat suatu yang berharga untuk pembuktian yaitu akta. Akta dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu : akta di bawah tangan dan akta otentik.

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara :

Akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya.

Ada persamaan dan perbedaan antar akta otentik dengan akta di bawah tangan. Persamaannya terletak pada maksud pembuatannya, artinya baik alat bukti otentik maupun alat bukti di bawah tangan sama-sama dibuat dengan maksud untuk dijadikan sebagai alat bukti apabila terjadi sengketa di kemudian hari baik antara para pihak maupun terhadap pihak ketiga.

Perbedaan antara akta otentik dengan akta di bawah tangan, dapat dilihat dari kekuatan pembuktiannya. Oleh karena akta otentik dibuat oleh pejabat yang mempunyai wewenang untuk itu, maka akta otentik merupakan alat bukti yang kuat dan sempurna dan tidak membutuhkan pengakuan atau alat bukti yang lainnya dan apabila ada yang menyangkalnya maka yang menyangkal harus dapat membuktikannya dengan memperlihatkan alat bukti yang sejajar dengan alat bukti otentik tersebut.

Akta di bawah tangan harus dapat dibuktikan kebenarannya oleh yang mengajukannya. Akta di bawah tangan hanya akan menjadi alat bukti apabila tidak disangkal kebenarannya oleh pihak yang lain. Apabila alat bukti di bawah tangan disangkal oleh pihak lawan maka hal itu hanya akan menjadi alat bukti permulaan selain alat bukti yang lain.

Lalu apakah akta di bawah tangan dapat mengikat pihak ketiga. Di dalam praktek peradilan hal ini sangat dimungkinkan yaitu dalam hal apabila pembuat perjanjian secara di bawah tangan telah meninggal dunia. Oleh karena itu maka sejak saat ia meninggal dunia, perjanjian tersebut akan mengikat para ahli warisnya.

Melihat KUHPerdara Buku ke-empat tentang pembuktian pada Pasal 1870 menyebutkan bahwa "Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya".

Sehubungan dengan formalitas perjanjian, maka bentuk-bentuk perjanjian tertulis dan kekuatan pembuktiannya adalah :

1. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja.

Perjanjian semacam ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat kepada pihak ketiga. Dengan kata lain apabila perjanjian itu disangkal oleh pihak ketiga, maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian tersebut berkewajiban untuk mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksudkan adalah tidak berdasar dan tidak benar.

2. Perjanjian dengan disaksikan Notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak.

Fungsi kesaksian Notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak, akan tetapi kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian.

Jadi, walaupun para pihak tidak dapat menyangkal bahwa ia menandatangani perjanjian itu, ia mungkin saja menyangkal isi perjanjiannya namun pihak yang menyangkal tersebut adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.

3. Perjanjian yang dibuat di hadapan dan oleh Notaris dalam bentuk akta notariil.

Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga. Suatu akta otentik mempunyai 3 fungsi, yaitu :

- a. Sebagai alat bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu
- b. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah yang menjadi tujuan dan keinginan para pihak

- c. Sebagai bukti bagi pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Pada hakikatnya kekuatan pembuktian dari akta otentik ada 3 (tiga), yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige Bewijskracht*)

Yaitu bahwa akta tersebut dapat membuktikan dirinya itu sebagai akta otentik.

Menurut Pasal 1875 KUHPdata :

Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan dengan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu.

Dengan demikian, pembuktian lahiriah ini tidak dapat diberikan oleh akta di bawah tangan dan akta di bawah tangan hanya dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila akta tersebut diakui oleh para pihak yang menandatangani. Kekuatan pembuktian lahiriah dapat diketahui hanya dengan melihat tanda tangan dari Notarisnya, tanpa harus menilai tentang isi dari akta tersebut.

2. Kekuatan pembuktian formal (*formele Bewijskracht*)

Yaitu bahwa kekuatan pembuktian formal dari suatu akta, dibuktikan dari apa yang dinyatakan oleh Notaris tersebut, tentang apa yang dilakukannya dan apa yang disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu. Dengan perkataan lain, bahwa akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, dilihat, dan didengar oleh Notaris itu sendiri dalam kedudukannya sebagai pejabat

umum di dalam menjalankan jabatannya sedangkan akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya hanya meliputi kenyataan tentang perbuatan tertentu, yang mana apabila tanda tangan tersebut diakui oleh para pihak.

3. Kekuatan pembuktian Materiel (*Materiele Bewijskracht*)

Yaitu bahwa isi atau ketentuan yang dimuat di dalam akta tersebut berlaku sebagai yang benar, isinya itu mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya.

Dengan perkataan lain, akta tersebut menjadi bukti yang sah dan tersempurna di antara para pihak, sehingga menurut beberapa ahli hukum, Hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya, selain akta tersebut sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1870, 1871 dan 1875 KUHPerdata.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metodelogi adalah suatu sarana pokok pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi oleh karena suatu penelitian bertujuan untuk mengungkap kebenaran secara sistimatis, metodologis dan konsisten dengan mengadakan analisis.²⁷

Sedangkan penelitian adadalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis suatu hal sampai menyusun laporannya.²⁸ Oleh karena itu guna mendapatkan hasil yang mempunyai nilai yang tinggi serta dipertanggungjawabkan secara ilmiah, maka diperlukan suatu metode penelitian yang tepat. Metodologi penelitian yang tepat juga diperlukan untuk memberikan arahan dalam mempelajari dan memahami objek yang diteliti. Sehingga penelitian dapat berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan yang direncanakan.

Dalam penyusunan tesis ini, dibutuhkan data yang akurat, baik berupa data primer maupun data sekunder. Data-data ini diperlukan agar tesis ini dapat memenuhi syarat baik dari segi kualitatif maupun kuantitas.

Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif murni, yaitu

²⁷ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, CV Rajawali, 1985, hal 1.

²⁸ CholidnNarbuko, H Abu Ahmad, *Metodelogi Penelitian*, Bumi Karsa, Jakarta, 2002.hal 1.

apa yang dihasilkan adalah penyimpangan tidak dengan teori, yaitu sesuatu pendekatan masalah dengan jalan menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkompeten untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pemecahan masalah, sehingga langkah-langkah dalam penelitian ini menggunakan logika yuridis.²⁹

Dalam penelitian mengenai analisis terhadap putusan Hakim dalam kasus pembatalan akta notariil, penelitian menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Hal ini disebabkan penelitian hukum ini bertujuan untuk meneliti mengenai asas-asas hukum, asas-asas hukum tersebut merupakan kecenderungan-kecenderungan yang memberikan suatu penilaian terhadap hukum, yang artinya memberikan suatu penilaian yang bersifat etis.³⁰

Pendekatan terhadap hukum yang normatif, mengidentifikasikan dan mengkonsepsikan hukum sebagai norma kaidah, peraturan, undang-undang yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu sebagai produk dari suatu kekuasaan yang berdaulat dan dalam penelitian ini sudah ada pada suatu situasi konkret.

Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.³¹ Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini

²⁹ *Ibid*, hal 23.

³⁰ *Ibid*, hal 3

³¹ P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, PT. Rieneka Cipta, Jakarta, 1991, hal. 91

diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan akta otentik yang dibuat Notaris, yang kemudian cacat hukum di dalam pembuatannya dan bagaimana penyelesaian dengan adanya akibat hukum, karena akibat cacat hukum tersebut dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif.

Istilah analitis, mengandung makna mengelompokan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna terhadap akta otentik yang dibuat oleh Notaris, kemudian cacat hukum di dalam pembuatannya dan bagaimana penyelesaian dengan adanya akibat hukum karena akibat cacat hukum tersebut.

Metode Pengumpulan Data

Dari sudut sumber data, data penelitian dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat yang disebut data primer dan data yang diperoleh dari bahan pustaka, dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan yang disebut data sekunder.

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang dikumpulkan dalam melakukan penelitian lapangan, yang dilakukan dengan wawancara bebas terpimpin, yaitu wawancara dengan daftar pertanyaan terlebih dahulu yang dipakai sebagai pedoman, tetapi variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan. Tujuannya adalah untuk mencapai kewajaran secara maksimal, sehingga

memudahkan memperoleh data secara mendalam.³² Berkaitan dengan tersebut di atas yang menjadi responden dalam penelitian ini yaitu wawancara terhadap, yaitu :

1. 1 (satu) orang Hakim di Pengadilan Negeri Semarang
2. 2 (dua) orang Notaris di Semarang
3. 1 (satu) orang Advocat/Pengacara di Semarang

b. Data Sekunder.

Data sekunder merupakan data yang dikumpulkan dalam penelitian kepustakaan, penelitian kepustakaan adalah teknik untuk mencari bahan-bahan atau data-data yang bersifat sekunder yaitu data yang erat hubungannya dengan bahan primer dan dapat dipakai untuk menganalisa permasalahan yaitu pembatalan akta notariil.

Dalam penelitian ini, bila dilihat dari sudut sumbernya menggunakan data berupa putusan Pengadilan, di mana yang dimaksud disini adalah adalah Pengadilan Negeri Semarang. Dan jika dilihat dari sumber mengikatnya penelitian ini menggunakan bahan hukum primer yang berupa Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sedangkan untuk bahan hukum sekunder dapat berupa hasil karya dari kalangan hukum, serta bahan hukum tertier berupa kamus dan ensiklopedia.

Karena tujuan ini membahas mengenai putusan Pengadilan, maka dalam hal ini putusan tersebut merupakan data sekunder dimana data yang merupakan data yang diperoleh dari suatu sumber yang dikumpulkan oleh pihak lain, baik melalui

³² Ronny Hanijjo Soemitro, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosada Karya, Bandung, 1990, hal. 72

bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (kamus hukum, ensiklopedia).

Penelitian kepustakaan dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan serta meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder yang berhubungan dengan judul dan pokok permasalahannya.

Data sekunder dibedakan dalam :

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan yang mengikat dan terdiri
 1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
 2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
 3. Peraturan Kode Etik Notaris;
- b. Bahan hukum sekunder yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya :
 1. Hasil kajian ilmiah para sarjana mengenai Kekuatan Pembuktian dalam akta Notaris;
 2. Penelitian terhadap masalah-masalah Otentisitas dari akta Notaris;
 3. Naskah-naskah Putusan Pengadilan Negeri Semarang;
- c. Bahan tertier, yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya kamus hukum, agar diperoleh informasi yang terbaru dan berkaitan erat dengan permasalahannya, maka kepustakaan yang dicari dan diperoleh harus relevan dan mutakhir.³³

³³ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hal. 43

Metode Analisis Data

Dalam penelitian hukum dapat menggunakan pendekatan yuridis normatif, maka untuk menganalisis data yang telah dikumpulkan, kemudian dianalisis secara normatif kualitatif, yaitu suatu cara menganalisa yang menghasilkan logika penalaran kualitatif.

Analisa dilakukan secara kualitatif, berlaku bagi data dan studi kasus yang diteliti dan analisis tersebut dilaporkan dalam bentuk tesis. Hal ini tergantung dari sifat penelitiannya. Yaitu mengenai putusan Pengadilan Negeri Semarang nomor : 14/Pdt.G/2005/PN Smg Pengadilan Negeri Semarang, sedangkan terhadap perkara pembatalan akta notariil, penelitian menggunakan analisis kualitatif, karena penelitian hukum cenderung bersifat deskriptif terhadap data sekunder.

Adapun langkah-langkah yang dilakukan dalam metode analisis kasus pada penelitian ini adalah :

- a. Pemaparan singkat duduk permasalahan.
- b. Bagaimana hubungan kasus dalam kontek hukum.
- c. Analisis dan intorpeksi aturan-aturan hukum.
- d. Mengkhususkan diri pada penerapan aturan humuk pada kasus tertentu.
- e. Mengevaluasi dan menimbang argumentasi dan memprediksi penyelsaiannya.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Faktor-faktor Suatu Akta Notariil Dapat Dibatalkan Oleh Pengadilan Dalam Sengketa Perdata.

Perkembangan terhadap keterlibatan peranan Notaris terhadap kegiatan usaha dan kegiatan-kegiatan lain di Indonesia dari tahun ke tahun semakin meningkat selaras dengan kemajuan dan perkembangan kegiatan usaha di Indonesia. Hal ini disebabkan oleh adanya keinginan dan kesadaran dan masyarakat Indonesia terhadap pentingnya memperoleh perlindungan dan kepastian hukum guna mencegah dan mengantisipasi terjadinya/timbulnya sengketa di masa mendatang.

Notaris dihadapkan pada kenyataan untuk tidak sekedar mencatat dan melegalisasi, serta membuat akta bagi kepentingan para pihak yang menghendakinya, melainkan juga untuk memberikan nasehat hukum yang adil terutama yang bertalian dengan akta yang dibuatnya kepada para pihak sehubungan dengan perbuatan hukum yang hendak mereka catat, legalisir dan buat aktanya di hadapan Notaris.³⁴ Namun Notaris juga dikedepankan pada persoalan untuk menciptakan hukum dalam menyelesaikan masalah yang mungkin muncul atau telah ada di antara para pihak, sehingga diperoleh penyelesaian yang memuaskan bagi para pihak dan bagi Notaris.

³⁴ Suyanto. Notaris di Semarang. Wawancara tanggal 30 Mei 2008

Untuk mengemban tugas demikian, maka seorang Notaris dibutuhkan kemampuan profesionalismenya, dalam merumuskan keinginan dari para pihak disamping tetap menjaga posisinya senetral mungkin dari kemungkinan keberpihakan terhadap kepentingan dari salah satu penghadap.

Dalam melaksanakan tugasnya, Notaris diatur oleh suatu peraturan kode etik jabatan Notaris, namun terlepas dari seluruh keistimewaannya, seorang Notaris terkadang secara tidak sengaja melakukan kesalahan yang fatal dalam aktanya, yang pada akhirnya berakibat cacatnya akta yang dibuat.

Menyangkut kenyataan ini, penulis mencoba mengkaji lewat penelitian ini terhadap pembatalan suatu akta otentik notariil dalam sengketa perdata yang cacat hukum dalam pembuatannya.

4.1.1. Akta Notaris Sebagai Alat Bukti.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Jabatan Notaris, yang dimaksud dengan definisi akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Akta otentik atau akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris merupakan suatu alat bukti sempurna. Alat bukti yang sah atau diterima dalam suatu perkara, pada dasarnya terdiri dari ucapan dalam bentuk keterangan saksi-saksi, pengakuan, sumpah, dan tertulis dapat berupa tulisan-tulisan yang mempunyai nilai pembuktian. Dalam perkembangan alat bukti sekarang ini (untuk perkara perdata maupun perkara pidana) telah pula

diterima alat bukti elektronis atau yang disimpan secara elektronik sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan di pengadilan.³⁵

Pada proses peradilan perdata, di dalamnya terdapat proses pembuktian yang menekankan pada alat bukti menurut Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang dapat menjadi alat bukti, yaitu :

- a) bukti tulisan;
- b) bukti dengan saksi-saksi;
- c) persangkaan;
- d) pengakuan;
- e) sumpah;
- f) segala sesuatunya dengan mengindahkan aturan-aturan yang ditetapkan dalam bab yang berikut.

Adapun yang dimaksud dengan akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdata, yaitu suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan Pegawai Umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta dibuatnya. Akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan, yaitu :

1. Kekuatan pembuktian lahiriah, yaitu kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik.
2. Kekuatan pembuktian formil, yaitu sepanjang mengenai akta pejabat, akta tersebut membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, di dengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan kewajibannya.
3. Kekuatan pembuktian materiil, yaitu membuktikan bahwa isi keterangan yang terdapat dalam akta adalah benar telah terjadi.³⁶

³⁵ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008,. hal. 47.

Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim.

4.1.2 Kekuatan Pembuktian Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris

Akta otentik yang dibuat oleh Notaris, mempunyai kepastian isi, kepastian tanggal dan kepastian orangnya (para pihak). Dari ketentuan Pasal 1870 KUHPdata dapat disimpulkan bahwa akta otentik itu mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan mengikat para pihak serta berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, jadi apabila antara para pihak yang membuat perjanjian itu terjadi sengketa, maka apa yang tersebut dalam akta merupakan suatu bukti yang mengikat dan sempurna, harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar (selama kebenarannya tidak dibuktikan lain) dan tidak memerlukan tambahan pembuktian.

Suatu akta baru dikatakan otentik bila memenuhi tiga syarat, yaitu :

1. Jika akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Jika akta itu dibuat oleh atau di hadapan pegawai/pejabat umum, dan

³⁶ GHS. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 3, Jakarta, Erlangga, 1983, hal. 55.

3. Jika pegawai/pejabat umum itu berkuasa/berwenang untuk membuatnya ditempat di mana akta itu dibuat.

Kata akta sendiri mempunyai berbagai arti sempit seperti :

- f. suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti tentang perbuatan hukum atau tulisan ditujukan untuk membuktikan sesuatu, dan
- g. suatu perbuatan atau perbuatan hukum dalam arti luas.

Akta otentik yang dibuat oleh Notaris mengandung arti, bahwa akta otentik merupakan bukti yang sempurna tentang apa yang dibuat di dalamnya.

Akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, antara lain :

1. **Kekuatan Pembuktian Lahiriah**, yaitu kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini, beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada Minuta dan Salinan serta adanya awal akta sampai dengan akhir akta.

Nilai pembuktian akta Notaris dari aspek lahiriah, secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta Notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta,

maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik.

Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta Notaris sebagai akta otentik, bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta Notaris sebagai akta otentik.

Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris.

2. **Kekuatan Pembuktian Formil**, akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul (waktu) menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran

apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar oleh Notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris, dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi, dan Notaris atau pun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

Siapapun boleh untuk melakukan pengingkaran atau penyangkalan atas aspek formal akta Notaris, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris. Pengingkaran atau penyangkalan tersebut harus dilakukan dengan suatu gugatan ke pengadilan umum, dan penggugat harus dapat membuktikan bahwa ada aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan.

3. **Kekuatan Pembuktian Materiil**, kepastian tentang suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat, atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian

dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak sendiri. Dengan demikian, isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/di antara para pihak dan para ahli waris dan para penerima hak mereka.

Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta, atau para pihak yang telah benar berkata (di hadapan Notaris) menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta Notaris.

Ketiga aspek tersebut di atas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik dan siapa pun terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa salah satu aspek yang tidak benar, maka akta itu hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut disamakan kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Disamping akta otentik, dikenal pula akta di bawah tangan, sebagaimana dimaksud antara lain di dalam Pasal 1880 KUHPerdara. Menurut

Pasal 1867 KUHPerdata, pembuktian dengan tulisan itu dilakukan baik dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Sebagai tulisan di bawah tangan dianggap :

- a. akta-akta di bawah tangan yang ditandatangani.
- b. surat-surat.
- c. daftar-daftar.
- d. surat-surat urusan rumah tangga.
- e. tulisan-tulisan/surat-surat lain yang dibuat tanpa perantaraan seseorang pejabat umum.

Pada dasarnya suatu akta dikatakan otentik apabila dibuat oleh seseorang yang karena jabatannya telah ditunjuk oleh undang-undang, dalam hal ini selaras dengan yang dimaksud dengan isi dari Pasal 1868 KUHPerdata, namun suatu akta dapat juga dikatakan otentik apabila dibuat oleh para pihak/pihak di hadapan pejabat yang berwenang, konteks pejabat yang berwenang disini memegang peranan penting untuk menunjuk suatu otentitas dari akta³⁷.

A. Hasil Penelitian.

Berdasarkan hasil penelitian pada putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 14/Pdt.G/2005/PN Smg, ditemukan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 07 tanggal 04 November 1997 dan Akta Substitusi No. 08 tanggal 04 November 1997 yang

³⁷ Robert Simorangkir. Pengadilan Negeri Semarang. Wawancara pada tanggal 20 Mei 2008.

dibuat di hadapan Notaris Subiyanto Putro Sarjana Hukum, dibatalkan oleh Hakim di Pengadilan Negeri Semarang. Akta Notaris merupakan alat pembuktian yang sempurna, namun dalam kenyataannya akta yang telah disepakati oleh para pihak (*partij acte*) tidak dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan.

Berikut kronologis peristiwanya :

Peristiwa bermula dari tanah dan bangunan dengan sertipikat HM No. 300/Gajahmungkur seluas ± 1059 m² setempat dikenal dengan Jl. Raung No. 14 (atas) Semarang adalah milik sah dari (alm) Tn. Seemartono dan (alm) Ny. Aroemi Soemartono, yang sekitar tahun 1997 (alm) Tn. Soemartono dan (alm) Ny. Aroemi Soemartono bermaksud untuk menjual tanah dan bangunan tersebut, dan oleh karenanya memberikan kuasa menjual kepada salah satu anaknya yang bernama Bambang Setyono. Kemudian Bambang Setyono meminta bantuan kepada Marzuki untuk membeli sendiri dan atau mencari pembeli atas tanah dan bangunan dengan sertipikat HM No. 300/Gajahmungkur tersebut, dan oleh karenanya diberikan surat kuasa substitusi dari Bambang Setyono kepada Marzuki.

Kemudian dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli pada tanggal 04 November 1997 dengan Akta No. 7 dan Akta Substitusi No. 08 tanggal 04 November 1997 yang berisi memberikan hak sepenuhnya kepada Marzuki untuk menjualkan sebidang tanah dan bangunan milik orang tua Bambang Setyono dan dibuat oleh dan di hadapan Subiyanto Putro, SH Notaris dan PPAT Kota Semarang dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Kemudian Marzuki memperkenalkan seorang calon pembeli yang bernama Slamet Hartono kepada Bambang Setyono, yang katanya sanggup dan bersedia

untuk membeli dan membayar atas tanah dan bangunan dengan sertipikat HM No. 300/Gajahmungkur tersebut. Setelah perkenalan itu Bambang Setyono tidak mengikuti dan atau tidak mengerti hal-hal apa saja yang dibuat dan disepakati antara Marzuki dan Slamet Hartono terkait dengan rencana jual beli tanah dan bangunan tersebut dan tidak pernah merasa menerima uang pembayaran dari Marzuki ataupun Slamet Hartono.

Pada tanggal 06 November 1997 antara Marzuki dan Slamet Hartono mendatangi kantor Notaris untuk melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan milik orang tua Bambang Setyono berdasarkan atas adanya dan diterbitkannya Akta Pengikatan Jual Beli No. 07/1997 dan Akta Kuasa Substitusi No. 08 yang diperoleh Marzuki dari Bambang Setyono. Dengan adanya transaksi antara Marzuki dan Slamet Hartono tersebut, Notaris menerbitkan Akta Jual Beli No. 320/12-GJM/1997 tanggal 06 Nopember 1997 yang isinya menerangkan telah terjadi transaksi jual beli antara Marzuki dan Slamet Hartono atas sebidang tanah dan bangunan milik Tn. Soemartono. Dan Slamet Hartono meminta Notaris diatasnamakan isterinya yaitu Ny. Mayana Anggarany Trihatma Prihatny yang ikut hadir di kantor Notaris.

Ternyata di dalam Akta Jual Beli tersebut Slamet Hartono meminta kepada Notaris agar mengenai harga disepakati sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) setelah dikurangi dengan hutang pribadi Marzuki kepada Slamet Hartono, dimana hal tersebut tanpa sepengetahuan dan seijin Bambang Setyono selaku pemegang kuasa menjual dari kedua orang tuanya.

Berdasarkan dengan akta jual beli No. 320/12-GJM/1997 tanggal 06 November 1997 yang tidak benar materinya tersebut, BPN Kota Semarang telah

melaksanakan balik nama atas tanah sengketa dari semula atas nama Soemartono (orang tua Bambang Setyono) menjadi atas nama Ny. Mayana Anggarany Trihatma Prihatny (Isteri Slamet Hartono), sehingga terbitlah sertipikat tersebut.

Setelah itu, Ny. Mayana Anggarany Trihatma Prihatny mengajukan gugatan pengosongan bangunan rumah kepada Tn. Soemartono, yang menyebabkan Tn. Soemartono merasa malu dan tertekan karena merasa belum pernah melakukan transaksi jual beli akan tetapi diharuskan mengosongkan bangunan rumah milik sendiri.

Atas kejadian tersebut Tn. Soemartono melaporkan perbuatan Marzuki dan Slamet Hartono kepada Kepolisian Daerah Jawa Tengah, dan untuk itu kemudian diajukan sebagai Terdakwa di dalam persidangan di Pengadilan Negeri Semarang.

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

DALAM POKOK PERKARA :

Dalam Konpensasi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan sebagai hukumnya, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No.07 Tanggal 04 November 1997 dan Akta Kuasa Substitusi No. 08 tanggal 04 November 1997 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dalam Rekonpensasi :

Menolak gugatan Penggugat II Slamet Hartono dan Penggugat III. Ny. Mayana Anggarany Trihatma Prihatny untuk seluruhnya.

Dalam Konpensi/Rekonpensi :

Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Dalam Konpensi/Penggugat II. Slamet Hartono dan Penggugat III. Ny. Mayana Anggarany Trihatma Prihatny Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 604.000,- (enam ratus empat ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada hari Selasa, tanggal 16 Agustus 2005 oleh kami :

BOEDI HARTONO, SH sebagai Hakim Ketua, MOERYONO, SH dan I WAYAN KOTA, SH Hakim-Hakim Anggota, putusan mana pada ahri itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota yang sama, dengan dibantu NADHIM EL ABU Panitera Pengganti dan dihadiri juga oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat IV dan tidak dihadiri oleh Kuasa Tergugat II dan III serta Turut Tergugat.

B. Analisis

Dalam hal kasus di atas, Marzuki dan Slamet Hartono dengan sengaja terbukti secara sah dan menyakinkan telah melakukan pelanggaran tindak pidana berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP :

Barang siapa menyuruh memasukan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan

oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain pakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.

Pada hakikatnya kekuatan pembuktian dari akta otentik ada 3 (tiga), yaitu :

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige Bewijskracht*)
2. Kekuatan pembuktian formal (*formeel Bewijskracht*)
3. Kekuatan pembuktian materiele (*Materiele Bewijskracht*)

I Ketut Dharma Susila berpendapat terhadap kasus di atas :

Kekuatan pembuktian materi terhadap Akta Pengikatan Jual Beli pada tanggal 04 November 1997 dengan Akta No. 7 dan Akta Substitusi No. 08 tanggal 04 November 1997 tidak benar materinya. Karena setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka para pihak harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta Notaris.³⁸

Sudikno Mertokusumo berpendapat :

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian³⁹

Bahwa tidak semua surat dapat disebut akta, hanya surat-surat yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang dapat disebut sebagai akta. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut :

- c. Bentuk surat tersebut ditentukan oleh undang-undang

³⁸ I Ketut Dharma Susila. Advocat/Pengacara di Semarang. Wawancara tanggal 23 Mei 2008

³⁹ Sudikno Mertokusumo, 1985, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty, hal 106.

- d. Dibuat oleh di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat
- e. Surat tersebut harus ditandatangani
- f. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan
- g. Surat itu diperuntukan sebagai alat bukti

Apabila syarat-syarat di atas telah dipenuhi, maka produk dari Notaris adalah berupa akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, seperti dinyatakan dalam Pasal 1870 KUHPdata. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPdata, akta-akta yang dibuat oleh Notaris merupakan akta otentik.

Seorang Notaris berkewajiban membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris. Membacakan merupakan syarat terpenting, karena bila tidak dibacakan, maka akta menjadi akta di bawah tangan, berdasarkan Pasal 16 ayat 1 UUJN. UUJN memberikan pengecualian akta dapat tidak dibacakan pada bagian tertentu dari akta atas permintaan para pihak, maka disebutkan dalam akta, salah satu pihak melakukan penolakan pembacaan dan dijelaskan penolakannya berdasarkan Pasal 45 UUJN.

Akta otentik yang dibuat oleh Notaris ada dua jenis, yaitu : *ambtelijk acte/procesverbaal acte* dan *partij acte*. *Ambtelijk acte/procesverbaal acte* dimaksudkan sebagai akta yang dibuat oleh Notaris berdasarkan pengamatan yang dilakukan oleh Notaris tersebut, misalnya Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham. *Partij acte* atau akta para pihak dimaksud sebagai akta yang

dibuat oleh Notaris berdasarkan kehendak atau keinginan para pihak dalam kaitannya dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak tersebut, misalnya akta pengikatan jual beli.

Berkaitan dengan penjelasan di atas, suatu akta Notaris yang merupakan akta otentik ada karena :

1. Atas dasar permintaan atau dikehendaki oleh yang berkepentingan, agar perbuatan hukum mereka itu dinyatakan atau dituangkan dalam bentuk akta otentik.
2. Atas dasar undang-undang yang menentukan agar perbuatan hukum tertentu mutlak harus dibuat dalam bentuk akta otentik dengan diancam kebatalan jika tidak harus dengan akta otentik⁴⁰

Ketentuan-ketentuan yang harus ada dalam akta Notaris yaitu :

1. *Verlijden* diawali pembacaan akta di hadapan para penghadap dan saksi, harus bersamaan dan diakhiri penandatanganan.
2. Pembacaan akta harus oleh Notaris di hadapan para pihak dan saksi.
3. Penandatanganan akta di hadapan para pihak dan saksi dan Notaris, pihak bisa tidak menandatangani karena buta huruf, atau karena fisiknya tidak dapat melakukan (tangan lagi sakit), contoh: untuk akta pencatatan harta kekayaan (APP) dan berita acara ada yang menolak menandatangani, tetapi otentik sebab merupakan *verbal akta*.
4. Surat kuasa, dapat bertindak atas nama orang lain, dengan surat kuasa berdasarkan peraturan perundang-undangan, kuasa berdasarkan Anggaran

⁴⁰ W. Setiawan, 1992, *Pelanggaran Kode Etik Profesi di Kalangan Notaris dan Upaya Penyelesaian*, Makalah Seminar Nasional tentang Kejahatan di Lingkungan Profesi yang diadakan oleh Program S2 Universitas Diponegoro, hal. 3.

Dasar dan kuasa bawah tangan harus bermaterai cukup untuk diletakkan pada minut akta dan dinyatakan dalam akta (komparisi).

5. Perbaikan akta (*renvoi*).

Sedangkan hubungan akta perjanjian antara Notaris dan kliennya diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, Adapun 4 syarat tersebut yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
- b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Adanya hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat di atas merupakan syarat mutlak di dalam perjanjian yang harus dipenuhi oleh para pihak apabila ingin perjanjian tersebut sah. Tidak dipenuhinya keempat syarat tersebut akan berakibat perjanjian itu batal atau dapat dibatalkan. Hal ini tergantung pada syarat mana dan keempat syarat tersebut tidak dipenuhi, karena keempat syarat tersebut dapat digolongkan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

- (a) Syarat subyektif adalah syarat yang menyangkut subyek dari suatu perjanjian atau syarat yang melekat pada subyek-subyek yang mengikat dirinya dalam suatu perjanjian. Apabila syarat ini tidak dipenuhi maka akibat hukumnya perjanjian ini dapat dibatalkan. Termasuk syarat subyektif adalah syarat sepakat mereka mengikatkan diri adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- (b) Syarat obyektif adalah suatu syarat yang menyangkut obyek perjanjian itu sendiri. Apabila syarat ini tidak dipenuhi maka akibat hukum dari perjanjian

itu adalah batal demi hukum. Termasuk syarat obyektif adalah syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal⁴¹

Para pihak mempunyai hak dan kewajiban dalam pelaksanaan perjanjian. Hak dan kewajiban para pihak adalah merupakan isi dari perjanjian itu sendiri. Apabila menyangkut isi perjanjian, maka didasarkan atas azas kebebasan berkontrak, dimana isi perjanjian bebas diserahkan kepada para pihak untuk menentukannya. Hak dan kewajiban inipun bebas tergantung kepada para pihak untuk menentukannya, apa yang menjadi hak dari satu pihak dan apa yang menjadi kewajiban dari pihak yang lain. orang yang berhak atas suatu prestasi disebut pembeli.

Pada hakikatnya hak disatu pihak adalah merupakan kewajiban pihak lain. Dengan kata lain prestasi yang merupakan hak dari penjual adalah merupakan kewajiban bagi pembeli untuk memenuhinya. “Jadi baik penjual maupun pembeli sama-sama berorientasi pada satu hal yaitu prestasi, karena penjual berhak atas prestasi dan pembeli berkewajiban untuk memenuhi prestasi atau melaksanakan prestasi”.⁴²

Bila salah satu pihak tidak dapat melaksanakan prestasinya maka disebut wanprestasi artinya memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.⁴³

Tidak terpenuhinya kewajiban ada 2 (dua) kemungkinan, yaitu:

⁴¹ R. Subekti, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, hal. 12.

⁴² M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, hal. 46.

⁴³ Abdul Kadir Muhammad, 1993, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hal. 2.

- a. Karena kesalahan salah satu pihak, baik karena kesengajaan maupun karena Kelalaian yang disebut wanprestasi.
- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), jadi diluar kemampuan manusia.

Lebih jauh sebenarnya bentuk-bentuk ingkar janji (Wanprestasi) dari salah satu pihak adalah:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan,
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan,
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat,
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Apabila dalam perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu prestasi adalah tidak berbuat sesuatu yang telah ditetapkan oleh perjanjian itu. Dalam hal ini tidak dipersoalkan apakah ditentukan jangka waktu tertentu atau tidak. Pokoknya sejak perikatan berlaku atau selama perikatan ini berlaku, kemudian salah satu pihak melakukan perbuatan yang dalam perjanjian telah ditetapkan untuk tidak dilakukan, ia dinyatakan telah lalai (wanprestasi).

Akibat hukum bagi salah satu pihak yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi sebagai berikut:

- a. Salah satu pihak membayar ganti kerugian telah ditetapkan oleh pihak yang dirugikan.
- b. Dalam perjanjian timbal balik, wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim.
- c. Risiko beralih kepada salah satu pihak sejak terjadinya wanprestasi, ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
- d. Membayar biaya perkara apabila ia diperkarakan dimuka Hakim.

- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembayaran perjanjian disertai dengan pembayaran ganti rugi.⁴⁴

Berdasarkan syarat sah perjanjian, yang membagi syarat subyektif dan syarat obyektif. Apabila syarat subyektif dilanggar, maka perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya adalah perjanjian yang telah ada tetap terus berjalan selama belum ada atau tidak diadakan pembatalan dilakukan oleh Hakim pengadilan atas permintaan orang/pihak, berhak meminta pembatalan. Berbeda dengan pengertian batal demi hukum, apabila perjanjian batal demi hukum maka maksudnya perjanjian itu sejak semula dianggap tidak pernah ada. Dengan demikian perjanjian itu menjadi batal tanpa campur tangan dari Hakim.

Adanya perbedaan dapat dibatalkan dan batal demi hukum ini merupakan suatu sistem logis dan dapat dianut dimana-mana.

Subekti mengemukakan sebagai berikut:

Sistem tersebut logis karena tidak dipenuhinya syarat subyektif tidak dapat dilihat oleh Hakim dan karenanya harus diajukan kepadanya oleh yang berkepentingan, sedangkan hal tidak dipenuhinya syarat obyektif seketika dapat dilihat oleh Hakim⁴⁵

Akta perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak, apabila terjadi sengketa, maka para pihak atau salah satu pihak harus meminta/memohon ke Pengadilan untuk dibatalkan dengan putusan Hakim, dengan menjelaskan peristiwa hukum yang terjadi tentang keadaan sebenarnya terjadi.

⁴⁴ Abdul Kadir Muhammad, *ibid*, hal. 24.

⁴⁵ R. Subekti, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, hal. 4.

Kewenangan Hakim memutuskan untuk membatalkan suatu akta otentik Notaris. Apabila salah satu pihak mengajukan ke pengadilan untuk membatalkan akta yang telah dibuat sebelumnya, berdasarkan Pasal 1865 KUHPerdara, setiap orang yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak maupun membantah suatu hak orang lain wajib membuktikan adanya hak tersebut.

Atas pengajuan ke pengadilan oleh pihak atau salah satu pihak meminta agar akta tersebut dibatalkan, maka Hakim akan memeriksanya, melalui prosedur pengadilan, dan jalannya pembuktian, Hakim dapat mengambil kesimpulan apakah akta tersebut dapat dibatalkan atau tidak.

Pertimbangan Hakim terhadap tuntutan pelaksanaan putusan, maka alat bukti yang diajukan Penggugat harus memenuhi kriteria Pasal 180 ayat (1) H.I.R :

Adanya akta otentik, ada akta di bawah tangan yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti yang diakui oleh tergugat, ada keputusan yang berkekuatan hukum tetap sebelumnya yang menguntungkan Penggugat dan ada hubungannya dengan gugatan, adanya tuntutan provisi yang dikabulkan, dan dalam sengketa mengenai *Bezits Recht*

Lebih lanjut Hakim juga akan melihat gugatan yang masuk dan akan diproses dalam persidangan sangat tergantung pada bukti yang dikemukakan oleh pihak yang berperkara, karena hal ini akan memberikan suatu keyakinan kepada Hakim dalam menilai dan memutuskan perkara yang diajukan kepadanya. Dengan demikian akan dapat dinilai, apakah Notaris dalam menjalankan tugasnya bersalah atau tidak bersalah. Setiap orang mempunyai kepentingan, yang mana bila merasa dirugikan, berhak untuk mengajukan

gugatan ke pengadilan, untuk dapat memenangkannya harus bisa membuktikan apa yang didalilkan.

Berdasarkan kasus antara Sonny Harsono (Penggugat I), Ny. Herrochmani (Penggugat II) dan Bambang Setyono (Penggugat III) dengan Marzuki (Tergugat I), Slamet Hartono (Tergugat II), Ny. Mayana Anggarany Trihatma Prihatny (Tergugat III), Subiyanto Putro, SH (Tergugat IV) dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang (Turut Tergugat) dengan obyek sengketa tanah HM No. 300/Gajahmungkur seluas $\pm 1059 \text{ m}^2$ terletak di Jalan Raung Nomor 14 Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang dalam sertipikat (Tanda Bukti Hak Tanah) tertanggal 6 November 1997 yang telah balik nama dari Tn. Soemartono (alm) menjadi Ny. Mayana Anggarany Trihatma Prihatny.

Tn. Soemartono (alm) melalui ahli warisnya Bambang Setyono (Penggugat III), harus bisa membuktikan apa yang didalilkannya, yakni dengan mendalilkan bahwa Marzuki (Tergugat I) dan Slamet Hartono (Tergugat II) telah melakukan perbuatan wanprestasi atas pengikatan jual beli No. 7 tertanggal 4 November 1997, berupa karena tidak pernah ada pembayaran senilai Rp. 1.000.000.000,- dan senilai Rp. 375.000.000,- sebagaimana ternyata dari Akta Pengikatan Jual Beli No.7 dan Akta Jual Beli No. 320/12 GJM/1997, tetapi sebenarnya hanya merupakan jaminan hutang Sdr. Marzuki (Tergugat I) kepada Slamet Hartono (suami Ny. Mayana Anggarany Trihatma Prihatny) keduanya dalam perkara ini sebagai Tergugat II dan Tergugat III. Pembuatan akta-akta tersebut di atas adalah atas kehendak dari Slamet Hartono (Tergugat II) yang

menghendaki untuk balik nama menjadi ke atas nama isterinya (Ny. Mayana Anggarany Trihatma Prihatny) demi kepastian pelunasan hutang Sdr. Marzuki (Tergugat I) kepada Slamet Hartono (Tergugat II). Bahwa saat itu Sdr. Marzuki (Tergugat I) mengaku dalam proses pemeriksaan Dit Serse Polda Jawa Tengah dengan status sebagai tersangka.

Melihat kenyataan bahwa Akta No. 7 tanggal 4 November 1997 tentang Pengikatan Jual Beli merupakan *Partij Acte*, dan syarat-syarat formil pembuatan akta telah dipenuhi oleh Notaris, yakni akta dibolehkan oleh undang-undang, dibuat oleh di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat (Notaris), akta telah ditandatangani Bambang Setyono (Penggugat III), Marzuki (Tergugat I), Slamet Hartono (Tergugat II), Ny. Mayana Anggarany Trihatma Prihatny (Tergugat III), saksi-saksi, dan Notaris sendiri, dan akta telah dibacakan oleh Notaris.

Disini Marzuki (Tergugat I) dan Slamet Hartono (Tergugat II) telah melakukan pelanggaran isi dari Akta Pengikatan Jual Beli No. 7 tanggal 4 November 1997, yaitu memasukan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik yang dibuatkan oleh Notaris, sehingga menjadi diluar tanggung jawab Notaris yang membuatnya. Pelaksanaan isi perjanjian yang dilanggar oleh salah satu pihak, yang menyebabkan dibatalkannya akta tersebut, bukanlah tanggung jawab Notaris, namun tanggung jawab para pihak yang mengikat diri untuk melaksanakan prestasi.

Syarat-syarat telah dipenuhi oleh Notaris, maka Notaris tidak bertanggung jawab atas akta tersebut karena akta dibuat atas kehendak atau

keinginan penjual dan pembeli dalam kaitannya dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli.

Hal ini dikatakan oleh Pengacara I Ketut Dharma Susila, bahwa akta yang dibuat oleh para pihak atau *partij akta*, jelas Notaris tidak bertanggung jawab, karena Notaris hanya membuat akta atas keinginan para pihak bukan keinginan Notaris. Para pihak tidak bisa menuntut ganti rugi atas pembatalan akta oleh Pengadilan Negeri.⁴⁶

Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Notariil Yang dibatalkan

4.2.1. Kedudukan Hukum Notaris

Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaritas dalam masyarakat dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannnya (konstatir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Undang-Undang nomor 30 Republik Indonesia Tentang Jabatan Notaris pada Bab I di dalam ketentuan umum Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang ini.”

Undang-undang tentang Jabatan Notaris merupakan penyempurnaan

⁴⁶ I Ketut Dharma Susila. Advocat/Pengacara di Semarang. Wawancara tanggal 23 Mei 2008

undang-undang peninggalan jaman kolonial dan unifikasi sebagian besar undang-undang yang mengatur mengenai kenotarian yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat.

Demikian pula, Notaris sebagai Pejabat Umum ditegaskan juga dalam Bab I Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (Ord. Stbl. 1860 no. 3, mulai berlaku tanggal 1 Juli 1860), yang menyebutkan : Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Dengan memperhatikan beberapa pasal dari beberapa peraturan perundang-undangan yang melegitimasi keberadaan Notaris sebagai Pejabat Umum, dan melihat tugas dan pekerjaan Notaris memberikan pelayanan publik (pelayanan pada masyarakat) untuk membuat akta-akta otentik, Notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan (waarmerken dan legaliseren) surat-surat/akta-akta yang dibuat di bawah tangan (L.N. 1916-46 jo. 43). Notaris juga memberikan nasihat dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan yang bertalian dengan akta yang dibuatnya, serta pengangkatan dan pemberhentian seorang Notaris yang dilakukan oleh Pemerintah dalam hal ini Menteri yang

bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan, maka persyaratan Pejabat Umum adalah seorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas kewenangan memberikan pelayanan publik dibidang tertentu, terpenuhi oleh Jabatan Notaris.

Setiap masyarakat membutuhkan seseorang (*figuur*) yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar atau unimpeachable*), yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang. Kalau seorang Advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.

Para Notaris mempunyai persamaan dalam pekerjaan dengan para Advokat. Keduanya menuangkan suatu kejadian dibidang ekonomi dalam suatu bentuk hukum, memberi nasihat kepada pelanggan (*klien*) dan mengharapkan mendapat kepercayaan dari mereka.

Adapun perbedaan prinsipnya, yaitu :

- a. Seorang Notaris memberi kepada semua pihak, Advokat kepada satu pihak.

Seorang Notaris berusaha menyelesaikan suatu persoalan, sehingga semua pihak puas, Advokat berusaha menyelesaikan suatu persoalan, namun hanya memuaskan satu pihak saja. Kalaupun dalam usaha itu tercapai suatu *consensus*, pada dasarnya ia memperhatikan hanya kepentingan pelanggannya.

- b. Pekerjaan seorang Notaris adalah untuk mencegah terjadinya suatu persoalan antara pihak-pihak, sedangkan seorang Advokat menyelesaikan suatu persoalan yang sudah terjadi.

Dari uraian tersebut di atas, maka telah jelas pekerjaan seorang Notaris lebih luas dari apa yang digambarkan di atas, tetapi adanya perbedaan-perbedaan nyata sekali. Pada umumnya Robert Simorangkir menganjurkan supaya berpegang pada pedoman sebagai berikut :

Dalam membela hak satu pihak diharapkan seorang Notaris tidak ikut campur, tetapi dalam hal mencari dan membuat suatu bentuk hukum di mana kepentingan pihak-pihak berjalan parallel, Notaris memegang peranan dan Advokat hanya memberi nasihat.⁴⁷

Sering terjadi terhadap masyarakat adalah seorang Notaris bertindak sebagai Notaris dan Advokat. Sikap ini sering menyenangkan para pelanggan. Tetapi sebagai akibatnya, hal ini nanti akan merugikan diri Notaris itu sendiri, sebab tidak mustahil Notaris itu bentrok dengan seorang Advokat atau mengecewakan pelanggan karena seorang Notaris tidak dibenarkan membela teori-teori yang dikemukakannya kepada pelanggan di hadapan pengadilan, kecuali diminta oleh instansi itu.

4.2.2. Pertanggungjawaban Notaris secara umum.

Pertanggungjawaban berasal dari kata tanggung jawab. Menurut Kamus Bahasa Indonesia, tanggung jawab adalah keadaan wajib

⁴⁷ Robert Simorangkir. Pengadilan Negeri Semarang. Wawancara tanggal 28 Mei 2008

menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Sedangkan Notaris dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ini. Jadi penulis menyimpulkan bahwa pertanggungjawaban Notaris adalah suatu bentuk keadaan wajib menanggung segala sesuatunya oleh Notaris dalam membuat suatu akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris apabila terjadi apa-apa, sehingga Notaris boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan atau lain-lain.

Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas profesinya menurut pendapat Notaris Suyanto, SH bahwa :

Notaris sebagai pejabat umum tugas utamanya adalah dalam pembuatan akta otentik. Kalau Notaris menjalankan tugas jabatannya sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan perundangan di dalam pembuatan akta, maka secara materiil dalam suasana formal dia sudah memenuhi persyaratan dan tugas sebaik-baiknya. Contohnya yaitu apabila para pihak meminta pembuatan suatu akta, maka pernyataan yang disampaikan oleh Notaris adalah Notaris tinggal menkonstatir di dalam suatu akta. Notaris bertanggungjawab atas apa yang disampaikan/diberi keterangan oleh yang

bersangkutan tetapi tidak bertanggungjawab atas kebenaran dari materi yang disampaikan.⁴⁸

Menurut pendapat Notaris Damar Susilowati, SH, tanggungjawab Notaris dalam menjalankan tugas profesinya adalah sebagai berikut :

1. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
2. Tanggungjawabnya yaitu merahasiakan sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.⁴⁹

Dari ketentuan Pasal (1) ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menegaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum. Yang dimaksud dengan seorang Pejabat Umum adalah apabila seseorang tersebut diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani masyarakat dalam hal-hal tertentu. Notaris memperoleh kekuasaannya itu langsung dari kekuasaan eksekutif, artinya Notaris melakukan sebagai dari kekuasaan eksekutif. Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan/dipensiunkan oleh pemerintah, bukanlah pegawai negeri, ia mendapatkan “*honorarium*” (upah/uang jasa) dari pihak-pihak yang memohonkan pembuatan akta otentik kepadanya.

Tanggung jawab Notaris dalam hal pembuktian akta apabila terdapat kekhilafan atau kesalahan sehingga akta yang dibuatnya kehilangan

⁴⁸ Suyanto. Notaris di Semarang. Wawancara tanggal 30 Mei 2008

⁴⁹ Damar Susilowati, Notaris di Semarang. Wawancara tanggal 26 Mei 2008

otentisitasnya adalah bahwa tanggung jawab Notaris. Notaris seharusnya melaksanakan tugas dan kewajibannya sebaik-baiknya agar tujuan pembuatan akta ini tercapai, berlaku sebagai akta yang otentik.

Lumban Tobing menyatakan Notaris bertanggungjawab atas akta yang dibuatnya, apabila terdapat alasan sebagai berikut :

1. Di dalam hal-hal yang secara tegas ditentukan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris.
2. Jika suatu akta karena tidak memenuhi syarat-syarat mengenai bentuknya (*gebrek in de vorm*), dibatalkan di muka pengadilan, atau dianggap hanya berlaku sebagai akta di bawah tangan.
3. Dalam segal hal, dimana menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1365 s/d Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat kewajiban untuk membayar ganti keruhgian, artinya semua hal-hal tersebut harus dilalui proses pembuktian yang seimbang.

Tanggung jawab seseorang atas apa yang dibuatnya tentunya merupakan kewajiban masing-masing individu tersebut. Suatu amanat yang diberikan kepadanya bagi perlindungan seseorang. Disini Notaris diberikan wewenang untuk membuat akta otentik dalam arti menyusun, membacakan dan menandatangani, serta diwenangkan membuat akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang menurut KUHPerdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Akta otentik yang dibuat oleh Notaris dibedakan tiga kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formal dan ketentuan pembuktian materiil.

Notaris dapat diminta pertanggung jawaban, apabila Notaris melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Moegni Djojodirjo menerangkan:

Bahwa istilah melawan melekat kedua sifat dan pasif kalau ia sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain jadi sengaja melakukan gerakan, maka tampaklah dengan jelas sifat aktifnya dari istilah melawan itu. Sebaliknya kalau ia dengan sengaja diam saja, sedangkan ia sudah mengetahui bahwa ia harus melakukan sesuatu perbuatan untuk tidak merugikan orang lain, atau dengan kata lain, apabila dengan sikap pasif saja, maka ia telah melawan tanpa harus menggerakkan badannya. Inilah sifat pasif dari istilah melawan.⁵⁰

Apabila Notaris melakukan suatu perbuatan pembuatan akta atas perintah dan permintaan dari para pihak dan syarat-syarat formil yang ditentukan oleh undang-undang dalam pembuatan akta telah dipenuhi oleh Notaris, maka Notaris tidak bertanggung jawab. Pertanggungjawaban atas perbuatan seseorang biasanya praktis baru ada arti apabila melakukan perbuatan yang tidak diperolehkan oleh hukum. Sebagian besar di dalam KUHPerdata dinamakan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*)⁵¹.

Perbuatan melanggar hukum diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdata adalah :

Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang salah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

⁵⁰ Moegni Djojodirjo, 1992, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradya Paramita, hal. 13.

⁵¹ Wirjono Prodjodikoro, 1984, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Sumur Bandung, hal. 80.

Pengertian melawan hukum tersebut masih sempit, maka setelah ada putusan dari Mahkamah Agung pada tanggal 31 Januari 1919 “Melawan hukum” menjadi luas, yaitu :

Berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang berbuat itu sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan atau sikap berhati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas masyarakat, terhadap diri atau barang-barang orang lain.

Notaris dalam menjalankan profesi telah sengaja melakukan suatu perbuatan yang merugikan salah satu atau kedua belah pihak yang menghadap di dalam pembuatan suatu akta dan hal itu benar-benar dapat diketahui, bahwa sesuatu yang dilakukan oleh Notaris adalah bertentangan dengan undang-undang, maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabkan berdasarkan Pasal 1365 KHUPerdata.

Sebagai Notaris yang tugasnya juga memberikan pelayanan kepada masyarakat atau orang-orang yang membutuhkan jasanya dan pengesahan atau pembuatan suatu akta, kemudian di dalam akta itu terdapat suatu klausula yang bertentangan dengan undang-undang, menimbulkan kerugian pada orang lain dan pihak menghadap tidak mengetahui, maka sikap pasif Notaris dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdata, Notaris wajib membayar ganti kerugian yang ditimbulkan tersebut.

Notaris yang melakukan kesalahan di dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat lepas dari sanksi-sanksi yang ada. Sanksi dapat berupa sanksi pidana maupun sanksi perdata. Perdata berlaku atas akta yang

dibuat oleh Notaris kehilangan sifatnya sebagai akta notariil, akta kehilangan keotentikannya.

Pelanggaran yang bisa menyebabkan akta notariil tersebut kehilangan keotentikannya yaitu :

1. Tidak dibacakannya akta di hadapan para pihak, saksi dan Notaris sendiri, kecuali salah satu pihak menginginkan tidak dibacakan salah satu bagian akta, dengan menulis pada akta dengan didasarkan alasan.
2. Akta tidak sesuai dengan yang telah ditentukan oleh undang-undang.
3. Akta tidak dibuat oleh Pejabat yang berwenang (Notaris/PPAT).

Tanggung jawab Notaris dalam kasus yang dijelaskan di atas yakni Akta Pengikatan Jual Beli No.7 tertanggal 4 November 1997, antara Bambang Setyono berdasarkan surat kuasa menjual dari (alm) Tn. Soemartono dan (alm) Ny. Aroemi Soemartono dengan Tn. Slamet Hartono dengan objek sengketa tanah HM No.300/Gajahmungkur seluas \pm 1059m² terletak di Jalan Raung Nomor 14 (atas), Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang dalam sertifikat (Tanda Bukti Hak Bukti Tanah) tertanggal 6 November 1997 yang telah balik nama dari Tn. Soemartono menjadi Ny. Mayana Anggarany Trihatma Prihatny.

Kenyataanya salah satu pihak telah melanggar isi dari akta pengikatan jual beli No.7 tanggal 4 November 1997, yaitu Marzuki (Tergugat I) dan Slamet Hartono (Tergugat II) telah memasukan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik yang dibuatkan Notaris, sehingga diluar tanggung jawab Notaris yang membuatnya. Pelaksanaan isi perjanjian yang

dilanggar karena melakukan perbuatan wanprestasi oleh salah satu pihak, yang menyebabkan dibatalkannya akta tersebut, bukanlah tanggung jawab Notaris, namun tanggung jawab para pihak yang mengikatkan diri untuk melaksanakan prestasi.

Syarat-syarat telah dipenuhi oleh Notaris, maka Notaris tidak bertanggung jawab atas akta tersebut karena akta dibuat atas kehendak atau keinginan penjual dan pembeli (para pihak) dalam kaitannya dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli.

Seorang Notaris dapat diminta pertanggungjawaban bila terbukti melakukan perbuatan melanggar hukum Pasal 1365 KHUPerdata. Setelah menganalisis kasus tersebut di atas, tidak adanya pelanggaran yang dibuat oleh Notaris, isi substansi yang dilanggar bukanlah menjadi tanggung jawab Notaris.

Berkaitan dengan kasus di atas, bahwa seorang Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila, Notaris terbukti melakukan pelanggaran seperti perbuatan melawan hukum, misalnya dalam pembuatan akta ada unsur pemaksaan dari Notaris bagi salah satu pihak untuk menandatangani, tidak membacakan akta, dan syarat formil pembuatan akta lainnya dilanggar Notaris, bila terbukti, para pihak dapat memintakan ganti rugi kepada Notaris. Semua perjanjian harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata (Sepakat mereka yang mengikatkan diri, ada kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, adanya hal tertentu dan suatu sebab yang

halal), karena syarat sah perjanjian adalah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara⁵².

Sedangkan Akta Nomor 7 tentang Pengikatan Jual Beli, telah dipenuhinya ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, namun dalam pelaksanaannya terjadi wanprestasi dalam isi dari Akta Pengikatan Jual Beli oleh pembeli.

Di dalam suatu Pengikatan Jual Beli, para pihak dapat menerapkan suatu janji dengan memakai denda, gunanya semata-mata adalah sebagai peringatan atau pengawasan bagi pihak-pihak untuk memenuhi janjinya sesuai dengan apa yang tercantum dalam akta tersebut.

Walaupun hukum menganut asas kebebasan berkontrak, namun sebagai Notaris tetap berhati-hati dalam membuat pengikatan yang diminta pihak-pihak, jangan sampai isi pengikatan tersebut melanggar ketentuan umum, ketertiban umum, moral dan sebagainya.

Suatu pengikatan yang dibuat oleh pihak-pihak di depan Notaris umumnya Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya, disini para pihak harus mematuhi isi pengikatan itu karena terikat pada janji yang mereka buat sendiri secara formal.

Jadi bila seseorang memenuhi kewajibannya dan pihak lain mendapatkan haknya, pada dasarnya mereka bukan berbuat tersebut karena undang-undang, tetapi adalah kemauan mereka sendiri. Yang telah diikat dalam suatu perikatan yang telah disetujui oleh para pihak.

⁵² Suyanto. Notaris di Semarang. Wawancara tanggal 30 Mei 2008.

Hal ini tercermin dari prinsip perjanjian hukum adat yang menganut asas riil dan kontan⁵³. Pasal 1234 KUHPdata : Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Isi dari perikatan dimaksud yaitu :

- a. Memberikan sesuatu
- b. Melakukan sesuatu
- c. Tidak melakukan sesuatu

Memberikan sesuatu adalah perikatan dimana isi prestasinya adalah memberikan sesuatu untuk dipakai atau sebagai jaminan si penerima.

Dalam praktek Notaris sehari-hari bila seseorang akan menjual tanahnya baik yang sudah bersertifikat maupun belum bila harga dari jual beli tersebut tidak dibayar lunas tetapi secara berangsur-angsur atau ada syarat yang belum terpenuhi umpamanya rumah yang dibeli belum kosong maka, judul dari jual beli tersebut belum dapat dipakai dengan jual beli, karena pada saat penandatanganan akta, tanah tersebut masih kepunyaan sipenjual sebahagian dan pembeli baru melunasi sebahagian kecil saja⁵⁴.

Biasanya untuk menghindari terjadinya penyalahgunaan atas bukti hak atas tanah tersebut untuk masa tenggang waktu pembayaran selesai, maka surat bukti hak tersebut dipegang oleh pihak ketiga yang dipercayai oleh kedua belah pihak, yaitu Notaris.

Pembatalan dalam Pasal 1266 KUHPdata dapat disimpulkan, bahwa ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian, yaitu :

- (a) Perjanjian harus bersifat timbal balik.

⁵³ J. Strio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang Bagian Pertama*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 13.

⁵⁴ Damar Susilowati. Notaris disemarang. Wawancara tanggal 26 Mei 2007.

(b) Pembatalan harus dilakukan dimuka Hakim

(c) Harus ada wanprestasi.

Perjanjian dapat dimintakan pembatalanya kepada Hakim dengan dua cara, yaitu :

- 1) Dengan cara aktif, yaitu menuntut pembatalan perjanjian di depan Hakim.
- 2) Dengan cara pembelaan yaitu menunggu sampai digugat di depan Hakim untuk memenuhi perjanjian, dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu⁵⁵.

BAB V

⁵⁵ R. Subekti, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, hal. 23.

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan analisis di atas dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Faktor-faktor yang menyebabkan akta notariil dapat dibatalkan oleh Pengadilan. Salah satu pihak telah meminta pembatalan akta berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara, karena salah satu pihak (pembeli) wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian, yaitu tidak adanya penyerahan uang kepada penjual dan pembeli memasukan keterangan tidak benar atau palsu kedalam isi perjanjian. Pembeli mengalih namakan sertifikat tanah dari nama penjual berdasarkan akta pengikatan jual beli yang ternyata akta tersebut merupakan hasil rekayasa atau bohong-bohongan belaka.
2. Tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibatalkan. Salah satu pihak telah wanprestasi, Notaris telah memenuhi syarat-syarat formil pembuatan akta, maka Notaris tidak bertanggung jawab atau tidak dapat dibebankan atas batalnya akta. Notaris tidak bertanggung jawab untuk mengganti kerugian kepada para pihak yang bersangkutan. Notaris juga tidak dibebankan untuk mengembalikan ke posisi semula.

5.2 Saran

Dari hasil-hasil di atas, maka dapat diberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Bagi para pihak yang menghadap, hendaknya jujur atau menceritakan yang sesungguhnya berkaitan dengan keterangan dalam pembuatan akta kepada Notaris, supaya akta itu dapat dipertanggung jawabkan dan tidak merugikan kepentingan para pihak yang menyebabkan dibatalkannya akta, agar tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, norma agama, kesusilaan atau kepatutan yang mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.
2. Notaris harus memberikan penyuluhan hukum berkaitan dengan akta yang dibuatnya, tentang akibat hukum yang akan terjadi dalam pembuatan akta bagi para pihak, sehingga apa yang sebenarnya menjadi keinginan dari para pihak dapat terwujud dan terpenuhi sesuai dengan keinginannya para pihak.

DAFTAR PUSTAKA SEMENTARA

A. BUKU

- Adam, Muhammad, 1985, *Notaris Dan Bantuan Hukum*, Bandung: Sinar Baru.
- Hadi, Sutrisno, 2000, *Metodologi Research Jilid I*, Yogyakarta: ANDI.
- Hadisoeparto, Hartono, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty.
- Kohar. A, 1983, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Bandung: Alumni.
- _____, 1985, *Notaris dan Persoalan Hukum*, Bandung: Sinar Baru.
- Moegni Djojodirjo, 1992, *Perbuatan Melawan Hukuml*, Jakarta: Pradya Paramita.
- Mertokusumo, Sudikno, 1993, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, Abdulkadir 1980, *Etika Profesi Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- _____, 1980, *Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Satrio, J, 1993, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang Bagian Pertama*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, W, 1992, *Pelanggaran Kode Etik Profesi di Kalangan Notaris dan Upaya Penyelesaian*, Makalah Seminar Nasional tentang Kejahatan di Lingkungan Profesi yang diadakan oleh Program S2 Universitas Diponegoro.

- Situmorang, Victor. M dan Sitanggang, Cormentina, 1992, *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Soekanto, Soeryono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Soekanto, Soeryono dan Sri Mammudji, 1990, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: C.V. Rajawali.
- Soemitro, Ronny, Hanitijo, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti, R, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa.
- Tedjosaputro, Liliana, 1995, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta: Bigraf Publishing.
- _____, 1991, *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*. Semarang: CV. Agung.
- Untung, Budi, 2001, *Visi Global Notaris*, Yogyakarta: ANDI.
- Wirjono Prodjodikoro, 1984, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Sumur Bandung.

B. KEPUTUSAN

- Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 14/Pdt.G/2005/PN Smg

C. UNDANG-UNDANG

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Kode Etik Notaris (INI)